



PROTOCOLO DE INTENCIONES A SUSCRIBIR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MADRID, CLUB ATLÉTICO DE MADRID, S.A.D., DIVISIÓN INMOBILIARIA DEL CLUB ATLÉTICO DE MADRID, S.L. Y MAHOU, S.A. PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO “MAHOU VICENTE CALDERÓN” Y EL LEGADO OLÍMPICO DEL ESTADIO DE MADRID

Madrid, a 30 de julio de 2007

REUNIDOS

De una parte:

D. Alberto Ruiz-Gallardón Jiménez, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

Y de otra parte:

D. Enrique Cerezo Torres, Presidente del Club Atlético de Madrid, S.A.D., con, D. Miguel Angel Gil Marín, Consejero Delegado del Club Atlético de Madrid, S.A.D., y representante del Administrador Unico de la Sociedad de Responsabilidad Limitada denominada “División Inmobiliaria del Club Atlético de Madrid, S.L.

D. Juan Gervás Sanz, Presidente de Mahou, S.A y D. Jose Antonio Herráiz, Vicepresidente de Mahou, S.A.



INTERVIENEN

D. Alberto Ruiz-Gallardón Jiménez, por razón de su cargo, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

Don Enrique Cerezo Torres, en nombre y representación de la entidad Club Atlético de Madrid, Sociedad Anónima Deportiva (S.A.D), , constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada a 30 de junio de 1992 ante el Notario D. José Ignacio Fuentes López, nº 2.558 de su protocolo, subsanada por otra escritura también autorizada por dicho Notario el 1 de octubre de 1992, número 3.397 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.384, folio 1, hoja número M-64416, inscripción primera. D. Miguel Angel Gil Marín actúa en nombre de la Sociedad de Responsabilidad Limitada denominada "División Inmobiliaria del Club Atlético de Madrid, S.L.", constituida a fecha 30 de junio de 2004, mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Jose Luis López de Garayo y Gallardo, por sustitución de D. Jesús Roa Martínez, con nº de protocolo 938, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 20316, Libro 0, Folio 90, Sección 8, Hoja M 359223.

Actúan debidamente facultados: D. Enrique Cerezo Torres actúa en virtud de las facultades que le fueron expresamente otorgadas para el otorgamiento del presente Protocolo por el Consejo de Administración del Club Atlético de Madrid, S.A.D., en su reunión del 27 de julio de 2007; D. Miguel Angel Gil Marín, actúa en su condición de representante del Administrador Unico de la Sociedad de Responsabilidad Limitada denominada "División Inmobiliaria del Club Atlético de Madrid, S.L," en virtud de los poderes al efecto conferidos en la escritura de constitución de dicha sociedad.

Don Juan Gervás Sanz y D Jose Antonio Herráiz, en nombre y representación de Mahou, S.A., constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada 30 de diciembre de 1957 ante el Notario de Madrid, D. Enrique Giménez Arnau y Gran, nº 3.208 de su protocolo, modificada entre otras, por las escrituras públicas otorgadas el 24 de noviembre de 1973 (de reforma de Estatutos) y el 21 de mayo de 1980, habiendo adaptado sus estatutos a la vigente Ley de Sociedades Anónimas, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Rafael Ruiz-Gallardón, el 3 de enero de 1990, nº 5 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 54, folio 109, hoja número M-1.076, inscripción 83ª.

Actúan debidamente facultados en virtud de sus respectivos nombramientos como Presidente y Vicepresidente de la citada Compañía



acordado por el Consejo de Administración de la Sociedad Mahou, S.A., según se recogen en la escritura de “Nombramiento de Cargos y Delegación de Facultades” otorgada el 6 de junio de 2007, ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Ramos Covarrubias.

MANIFIESTAN

1. Dentro del contexto de las operaciones que pueden considerarse más significativas para la ciudad, cabe situar la operación de transformación del espacio urbano que el Ayuntamiento de Madrid, junto con el Club Atlético de Madrid, S.A.D. y Mahou, S.A., pretenden llevar a cabo en el ámbito de actuación “Mahou- Vicente Calderón” en el que quedarán integrados los suelos necesarios para conseguir una completa renovación urbanística de la zona: la parcela sobre la que actualmente está construido el estadio de fútbol “Vicente Calderón”, y las parcelas de uso industrial, propiedad de Mahou, S.A., con las que se formará una unidad de ejecución sometida a las condiciones de ordenación que se establezcan mediante la oportuna figura de planeamiento.

2. La creación del ámbito urbanístico “Mahou-Vicente Calderón”, con la finalidad de asegurar un tratamiento de la zona compatible con el tratamiento que se está dando en superficie a los suelos afectados por el proyecto Río Manzanares, se plantea desde su inicio como una operación en la que pretenden quedar compensados y equilibrados los intereses en juego de las diferentes partes afectadas: el interés general de la ciudad que representa el Ayuntamiento de Madrid, el interés local de la totalidad de los vecinos residentes en la zona y el interés, también colectivo, de la masa de socios del Club Atlético de Madrid, que asimismo quedará fortalecido, así como los legítimos intereses de Mahou, S.A..

3. Para la ciudad, la transformación del espacio urbano que supone esta singular operación va a constituir la oportunidad de conseguir la realización de dos objetivos de enorme alcance: el soterramiento de la M-30 a su paso por debajo del Estadio Vicente Calderón y la integración del centro urbano y los distritos del sur con el proyecto del M-Río. La recuperación del tejido urbano que ahora se afronta y su tratamiento en régimen de compatibilidad con el proyecto Río Manzanares, liberará la totalidad de la parcela en la que hoy se ubica el Estadio de fútbol Vicente Calderón, que pasará a calificarse en su integridad como un espacio público para la ciudad: zona verde, en su caso compatible, sólo con algún uso deportivo.

4. Para los vecinos de la zona sometida al proceso de renovación, la creación del ámbito “Mahou-Vicente Calderón”, reportará beneficios



muy significativos como son el aumento de los equipamientos locales ubicados en la misma –fundamentalmente educativos, a través de la ampliación del Colegio Público “Tomás Bretón”; la eliminación de algunos usos urbanísticos en desuso (parcela industrial) y de todos los impactos urbanísticos negativos que pudieran reconocerse presentes en la misma y además, la creación de un área moderna y abierta de concentración de la edificación, en la que pretende garantizarse la máxima calidad arquitectónica.

5. Para los socios del Club Atlético de Madrid, la desaparición de las actuales instalaciones del estadio Vicente Calderón inherente a esta operación de renovación de la ciudad, va indisolublemente unida a las oportunidades que ofrece la posibilidad de disfrutar de uno de los más modernos equipamientos deportivos: el Estadio de Madrid, con capacidad técnica suficiente para responder a todos los requerimientos del Club de Fútbol Atlético de Madrid y de sus socios. Por sus condiciones de acceso y posición dentro de la ciudad, por sus posibilidades técnicas para aumentar el aforo del número de abonados al Club, y por su configuración singular en el ámbito estrictamente deportivo (derivada de su calificación de Estadio Olímpico en el programa Madrid 2016) tanto el Ayuntamiento de Madrid como el Club Atlético de Madrid han coincidido en su interés por la utilización de este equipamiento, en las condiciones que más adelante se especifican, como instrumento al servicio de los intereses públicos y privados que a cada uno de ellos les corresponde representar y defender.

6. Los principales beneficios que podrá aportar la operación pueden detallarse del siguiente modo:

- v Desarrollo de una actuación urbanística en un enclave privilegiado en el entramado urbano mediante la reconversión de los usos actuales, deportivo e industrial, absolutamente inadecuados para el nuevo modelo de ciudad, en otros usos que contribuyan a hacer del centro de la ciudad un espacio “más habitado y más habitable”, incluyendo dotaciones públicas, aparcamientos y reestructuración de viarios.
- v Completar el soterramiento de Calle 30 en el río Manzanares, ganando espacios libres para la ciudad como la continuidad de la alfombra verde de las riberas del río Manzanares, desde el Puente de los Franceses hasta la nueva Puerta de Madrid, en el reformado Mercado de Frutas y Verduras.



- v *Incremento de zonas verdes en un ámbito emblemático del centro de la ciudad consecuencia del nuevo planeamiento y soterramiento de la M-30, nuevos equipamientos públicos y nuevo viario para mejorar la movilidad de la zona.*

- v *La garantía del uso eficiente de las instalaciones tras la celebración de los Juegos Olímpicos es una de las cuestiones más valoradas por el Comité Olímpico Internacional en las ofertas de las ciudades candidatas a la organización de los Juegos. El denominado legado olímpico de Madrid 16 se verá reforzado con el compromiso de asignación de usos deportivos al “Estadio de Madrid” en el periodo post-olímpico, con costes de transformación menores y usos de interés general.*

- v *Completar y mejorar el programa de infraestructuras deportivas que se viene ejecutando. La planificación de ejecución de nuevas instalaciones para el presente mandato, en el que destacan la nueva construcción de un Estadio de Atletismo en Vallehermoso, los nuevos equipamientos deportivos incluidos en el Plan de Revitalización del Centro y los previstos en el Proyecto Madrid-Río resultan suficientes y adecuados para la práctica de los deportes previstos en el “Estadio de Madrid”, por lo que no se considera necesario que subsista un Estadio Olímpico con costes elevados de mantenimiento y pocas perspectivas de utilización efectiva.*

- v *Además de sufragarse el coste de adaptación del Estadio de Madrid a las exigencias de la candidatura olímpica, se van a realizar inversiones en la finalización del soterramiento de la M-30, lo que junto a la construcción de la edificabilidad en el ámbito del río Manzanares, contribuirán a la dinamización de la economía madrileña con la consiguiente generación de riqueza y creación de puestos de trabajo.*

Por todo ello, el Ayuntamiento de Madrid, Club Atlético de Madrid, División Inmobiliaria del Club Atlético de Madrid, S.L y Mahou, S.A., suscriben el presente PROTOCOLO DE INTENCIONES, fundado en los siguientes:

COMPROMISOS



1. Finalidad del Protocolo de Intenciones.

El objeto de este Protocolo es fijar el marco general de colaboración para la consecución de objetivos comunes. En concreto, se trata de determinar las actuaciones básicas a desarrollar por las partes firmantes para que pueda producirse la creación del espacio urbano “Mahou-Vicente Calderón y se regule el uso del Estadio de Madrid y posterior cesión al Club Atlético de Madrid.

2. Compromisos materiales para el soterramiento de la M-30: traslado de las instalaciones del Estadio de fútbol Vicente Calderón.

Para el cumplimiento de la finalidad del presente documento: el desarrollo urbanístico del ámbito “Mahou-Vicente Calderón”, los interesados, sin perjuicio del cumplimiento de todas las obligaciones que les correspondan en su condición de propietarios, manifiestan su conformidad en proceder a la demolición, para su posterior traslado, de las actuales instalaciones deportivas ubicadas en el Estadio de fútbol Vicente Calderón. Y a los efectos de la realización de dicho acuerdo, se comprometen en los siguientes términos:

- v Los interesados se comprometen a realizar las actuaciones que permitan la demolición de las instalaciones del estadio Vicente Calderón en la fecha que se determine en el Convenio Urbanístico a suscribir para el desarrollo del presente documento. La referida fecha deberá ser en todo caso posterior a la finalización de las obras de adecuación del Estadio de Madrid.*
- v El Ayuntamiento de Madrid se compromete a realizar las actuaciones que permitan formalizar una cesión del uso del Estadio de Madrid, a favor del Club Atlético de Madrid, S.A.D., y la transmisión al mismo de la propiedad en 2016 (que incluirá el aparcamiento, los accesos necesarios y la urbanización perimetral del Estadio). Para dicha transmisión resultará necesario obtener la modificación de planeamiento oportuna que desafecte del dominio público dicho Estadio, calificándolo como equipamiento deportivo privado.*
- v Asimismo, los interesados se comprometen como propietarios del ámbito, a la realización de las actuaciones que permitan el desmantelamiento de la fábrica de cervezas Mahou.*



3. Compromisos urbanísticos para la creación del ámbito “Mahou-Vicente Calderón”: modificación puntual de Plan General de Ordenación Urbana.

Con la finalidad de posibilitar la creación del ámbito “Mahou-Vicente Calderón”, las partes firmantes de este documento acuerdan promover un Convenio urbanístico que sirva de base a la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, que se realizará bajo los siguientes parámetros básicos:

- v Ámbito de actuación: la modificación puntual de planeamiento determinará el ámbito de actuación que, sin perjuicio de la determinación de su superficie definitiva, en todo caso incorporará las parcelas aportadas por División Inmobiliaria del Club Atlético de Madrid, S.L. y Mahou, S.A. (92.297 m²), y cuyas determinaciones de ordenación pormenorizada quedarán fijadas mediante la correspondiente figura de desarrollo urbanístico.
- v Edificabilidad lucrativa La edificabilidad máxima del ámbito será 1,9 m²/m², sobre el suelo aportado, lo que supondrá una edificabilidad lucrativa máxima para División Inmobiliaria del Club Atlético de Madrid, S.L. y Mahou, S.A. de 175.365 m².
- v Condiciones de ordenación y edificación: en la ordenación y edificación se acuerda lo siguiente:
 - a) Los usos lucrativos patrimonializables a desarrollar sobre el ámbito de intervención se implantarán exclusivamente sobre suelo actualmente ocupado por las instalaciones de Mahou, S.A.
 - b) La totalidad del suelo ocupado por el actual Estadio Vicente Calderón se destinará a zona verde pública compatible con algún uso deportivo.
 - c) Tanto la ordenación urbanística pormenorizada del ámbito como los proyectos de edificación subsiguientes se elaborarán por arquitectos de reconocido prestigio, cuya elección corresponderá a División Inmobiliaria del Club Atlético de Madrid, S.L. y Mahou, S.A., previa consulta con el Ayuntamiento de Madrid.
- v Cesión de aprovechamiento lucrativo: Se aplicará en el porcentaje establecido por la legislación vigente, (10 % de la



edificabilidad lucrativa total del ámbito libre de cargas). En consecuencia, sobre la totalidad de la edificabilidad prevista, la cesión de aprovechamiento lucrativo será de 17.536 m²c.

- v *Cesión de suelo para redes locales: En aplicación de lo previsto por la legislación vigente, los propietarios de suelo cederán al Ayuntamiento de Madrid, una superficie de suelo mínima de 30 m² de suelo por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa libre de cargas, que se destinará a equipamiento público (ampliación del Colegio Público "Tomás Bretón") y zona verde pública de carácter local.*
- v *Cargas de urbanización: Se consideran cargas del ámbito, a cargo de los promotores del mismo, las previstas en el artículo 18 de la ley 9/2001*

El Convenio urbanístico, de acuerdo con la legislación aplicable, sólo puede ser aprobado definitivamente tras la tramitación del procedimiento legalmente establecido, y la aprobación definitiva del planeamiento por la Comunidad de Madrid con la acreditación de los requisitos y autorizaciones legalmente exigidos.

4. Compromisos para el uso y la cesión del Estadio de Madrid.

En el mismo Convenio urbanístico de planeamiento que incluya las modificaciones urbanísticas precisas, se establecerá el negocio jurídico patrimonial que adquirirá eficacia una vez se apruebe definitivamente el citado Convenio, tras la tramitación y aprobación del nuevo planeamiento.

En dicho documento se establecerán los derechos y obligaciones de las partes para celebrar el negocio jurídico patrimonial oportuno, a fin de que el Club Atlético de Madrid obtenga desde su eficacia el uso temporal del Estadio de Madrid, y posteriormente, en el año 2016 la plena titularidad. Si Madrid resulta elegida sede olímpica para 2016, la transmisión de la propiedad se hará una vez finalizadas las actuaciones que exijan el desarrollo de los Juegos Olímpicos y Paralímpicos. El acuerdo contendrá las previsiones que resulten necesarias para permitir la ejecución primero de un estadio de fútbol, para garantizar su conversión posterior para la celebración de las disciplinas olímpicas que se precisen, caso de resultar la ciudad de Madrid designada sede olímpica en el año 2016, y para asegurar la reserva de uso municipal durante la celebración de los Juegos.

Deberá también preverse una reserva de uso a favor del Ayuntamiento de Madrid para las sucesivas convocatorias olímpicas a celebrar en los años



2020 y 2024, en el supuesto de no resultar Madrid designada como sede olímpica en la convocatoria de 2016.

En cualquier caso, la cesión del uso y de la propiedad de la parcela y el Estadio estarán limitadas exclusivamente a los fines de uso deportivo de fútbol para el Atlético de Madrid, así como a los usos asociados que permita el planeamiento y de forma expresa se autoricen en el convenio urbanístico, siempre que no afecten al uso olímpico que exija la celebración de los Juegos Olímpicos y Paralímpicos.

En este sentido, una vez que se haya garantizado la celebración de los Juegos Olímpicos y Paralímpicos de 2016, se justifica la no necesidad del Estadio para el ejercicio de las competencias y funciones propias de la Administración municipal, quedando plenamente motivado que resulte necesario para la realización de un fin de interés general adaptando sus características técnicas de sede de atletismo a la de fútbol. En el Convenio Urbanístico quedará debidamente justificada la adjudicación directa al Club Atlético de Madrid por las peculiaridades del inmueble que se transmite, la indudable limitación de la demanda y la singularidad de la operación urbanística que se conviene, acorde a lo dispuesto en los artículos 93.1, en relación con el artículo 137.4, y 106.1 y 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Para el régimen económico de la cesión de uso y posterior transmisión del Estadio de Madrid, se acuerda lo siguiente:

- v *El Club Atlético de Madrid sufragará hasta un máximo de 160.000.000 € por la reforma del Estadio de Madrid para convertirlo en Estadio Olímpico y su adecuación para la práctica del fútbol.*
- v *En caso de celebración de los Juegos Olímpicos y Paralímpicos en Madrid en el año 2016 o en las sucesivas convocatorias (2020 ó 2024) los interesados entregarán al Ayuntamiento de Madrid la cantidad de 20.000.000 de € para su conversión en estadio de atletismo y reconversión posterior en estadio de fútbol.*
- v *Además, los interesados entregarán al Ayuntamiento de Madrid, una vez perfeccionado el convenio urbanístico, la cantidad de 80.000.000 €, cantidad que se aplicará al valor de la cesión y transmisión del Estadio, según la tasación que resulte por los técnicos municipales y que se destinará a sufragar el soterramiento de la M-30 en el ámbito de actuación "Mahou-Vicente Calderón". Caso de que resulte una valoración inferior a dicha cantidad, la diferencia se mantendrá en poder del Ayuntamiento.*



5. Régimen Jurídico.

El presente Protocolo es de carácter administrativo considerándose excluido del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, conforme a su artículo 3.1.d) cuyas disposiciones sólo serán aplicables supletoriamente para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse. Todas las dudas y controversias que pudieran suscitarse se resolverán por el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Las partes intervinientes reconocen que el presente documento carece de contenido obligatorio, pero contiene los criterios que han de servir de base al cumplimiento de la finalidad que constituye su objeto.

Y para que conste a los efectos oportunos, y en prueba de conformidad, las partes firman el presente Protocolo de Intenciones por cuadruplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.

Por el Ayuntamiento de Madrid

Alberto Ruiz-Gallardón Jiménez

**Por el Club Atlético de Madrid,
Sociedad Anónima Deportiva**

**Por División Inmobiliaria del Club
Atlético de Madrid, Sociedad Limitada**

Enrique Cerezo Torres

Miguel Ángel Gil Marín

Por Mahou, Sociedad Anónima

Juan Gervás Sanz

José Antonio Herráiz