

ANEXO 2: FICHA DE LA OPERACIÓN REAL MADRID

Origen de la actuación

El Real Madrid (RMCF) compró en 1960 las 14 hectáreas de suelo para la Ciudad Deportiva de Chamartín, por 11 millones de pesetas, a la Comisaría General para la Ordenación Urbana que los había expropiado para usos deportivos a diversos titulares. La venta al Club se hizo en virtud del artículo 155 b) de la Ley del Suelo, “en atención a la finalidad social del peticionario”, para que “las destinase a la construcción de sus instalaciones deportivas” y por tratarse de “una entidad tan representativa de la Capital de España”.

Distintas juntas directivas del Club intentaron modificar las determinaciones urbanísticas de la Ciudad Deportiva, sin conseguirlo: Saporta, se lo pidió a Franco; Mendoza, lo solicitó a Juan Barranco; y Sanz, se lo planteó a Álvarez del Manzano.

En 1996, el RMCF inició un procedimiento judicial para reclamar derechos edificatorios que había solicitado en una licencia y que consideraba otorgada por silencio positivo, ante la falta de respuesta municipal en plazo. En noviembre de 1996, tras diversas negociaciones, el Real Madrid renuncia a estos presuntos derechos y firma un Convenio con la Comunidad (ARPEGIO, S.A.) y el Ayuntamiento, en el que ambas instituciones adquieren al 50% una parcela de 3 hectáreas dentro del ámbito de la Ciudad deportiva por 4.500 millones de pesetas. La razón que justifica esta adquisición es “*contribuir a la ampliación del sistema dotacional existente en la Zona Norte de la Castellana*”, aunque esta zona no tiene especiales necesidades de nuevas dotaciones.

En el Plan de 1997 las 11 hectáreas del Real Madrid se calificaron de dotacional deportivo privado, y las 3 hectáreas de las Administraciones Públicas de dotacional público. El plan general establece que el ámbito urbano en el que se incluye la Ciudad Deportiva es un “área de suelo urbano donde, totalmente o en su mayor parte, se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico”. Claro que ya incluía la ampliación Operación Chamartín.

El nuevo escenario del año 2000

En el año 2000, la situación financiera del Real Madrid “es dramática”, según las declaraciones del Presidente del Club en la presentación de cuentas, con más de 50.000 millones de pesetas de deuda. La UEFA advirtió al Club de que, con la deuda que arrastraba, no sería posible su participación en la liga de Campeones a partir del año 2001.

El candidato a presidente del Real Madrid, Florentino Pérez, en el decálogo que sirvió de base a la campaña electoral que le dio la victoria, hizo varias promesas que tienen relación con la Ciudad Deportiva:

2. *Construcción de una nueva ciudad deportiva de 120 hectáreas, que incluye un pabellón multideportivo con capacidad para 8.000 espectadores.*

4. *Renegociación con el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid del convenio que pesa sobre la actual ciudad deportiva.*

6. *Incrementar los ingresos actuales del club hasta los 180 millones de euros (30.000 millones de pesetas) en el primer año del mandato. Eliminar la deuda y duplicar los ingresos por merchandising.*

Según el diario Expansión, Florentino Pérez informó en esas fechas que *“La nueva Ciudad Deportiva estará ubicada, dijo, al lado de los Recintos Feriales de Madrid, por ser la zona más cercana y con transporte público susceptible para ello”. “El importe global estaría alrededor de los 7.000 millones de pesetas, divididos en: 1.400 para la zona de cantera, 4.000 para la zona profesional y 1.600 millones de pesetas para la zona de recreo de los socios”.*

El proyecto inmobiliario del RMCF en Castellana

El Plan General reconocía a estos terrenos dotacionales una edificabilidad, de 0,3 m²/m², ampliable hasta un 20% por ser deportivo. Las 11 hectáreas del Real Madrid permitían, por lo tanto, una edificabilidad máxima de 40.000 m² de uso deportivo.

El Convenio de recalificación de la Ciudad Deportiva del Real Madrid del 7 de mayo de 2001 se realiza a pesar de que, según el PG97, el aprovechamiento de toda la zona está agotado, e ignorando la condición de sistema general de los terrenos. En el Convenio figura el insólito acuerdo octavo por el que las Administraciones se comprometen a localizar la nueva Ciudad Deportiva del RMCF en un suelo propiedad de terceros en Valdebebas.

Para justificar la eliminación de la Ciudad Deportiva de la Castellana, el Ayuntamiento aduce la necesidad de realizar un Pabellón Olímpico y un hotel en esos terrenos, para potenciar la candidatura olímpica 2012. Con este argumento, se aceptó y desarrolló la negociación con el Real Madrid de Florentino Pérez, que quería edificar en el área para saldar su deuda y lanzar el Madrid de los galácticos.

El convenio, y la posterior modificación del plan para instrumentarlo, permite construir en la Castellana cuatro torres de 35 plantas rodeando un Pabellón Olímpico (Madrid-Arena) con una capacidad para 18.000 espectadores, así como 10.000 plazas de aparcamiento para toda la operación. Las torres ocupan 3 de las 14 hectáreas de la actual Ciudad deportiva, tres torres se destinan a oficinas y la cuarta a hotel y oficinas. La edificabilidad aprobada es de 45.000 m² para el Pabellón y 225.000 m² para terciario. La actuación incluye una red

viaria subterránea que corre a cargo del Ayuntamiento y que está suponiendo a los madrileños 95 millones de €, aunque deberían haberlas financiado los promotores, como por ejemplo los subterráneos del centro madrileño de negocios, AZCA.

La tramitación urbanística de la modificación puntual del Plan General fue muy corta, soslayando que el propio plan daba por agotada la edificabilidad, y sin plantear los impactos ambientales, urbanos y de movilidad que causaría una operación de esta envergadura. De esta forma, se agilizó enormemente la realización de las plusvalías que generaba a los propietarios, ya que Real Madrid tenía urgencia en vender los terrenos.

Sin embargo, tras recalificar los terrenos, el Ayuntamiento renunció en 2004 al Pabellón por considerarlo innecesario para la candidatura olímpica y modificó el planeamiento para realizar un Palacio de Congresos, La modificación se quedó por tanto sin justificación alguna.

La venta de las 4 torres

La propiedad del suelo de dos torres correspondía al Real Madrid, más el 64,3% de una tercera en la que la Comunidad de Madrid era propietaria del 35,7% restante, en tanto que el solar de la cuarta era propiedad del Ayuntamiento, con uso predominante hotelero. Al Real Madrid le correspondían por tanto 148.677 m² es decir un 66% del total.

El Club convocó un concurso para vender los aprovechamientos que le habían sido atribuidos en el Convenio, comercializándolo a través de CB Richard Ellis. Acudieron al concurso inversores como: Thisman Speyer Properties (Rockefeller Center y el edificio Chrysler), Metrovacesa, Caja Madrid-Realia, Heron Internacional, Inmobiliaria Espacio y Repsol YPF.

Los solares del RMCF se adjudicaron a la Inmobiliaria Espacio, del grupo de empresas de Juan Miguel Villar Mir, y Caja Madrid. Esta segunda torre se negoció como sede corporativa de la petrolera Repsol, aunque al parecer no se formalizó hasta que el proyecto urbanístico no tuvo el respaldo definitivo de la Comunidad y del Ayuntamiento. Según las noticias de prensa, Inmobiliaria Espacio y Caja Madrid pagaron unos 3.305 €/m², es decir, 187 millones de € por torre, con un coste final por torre de 370 millones de €.

El Gobierno regional y el Real Madrid firmaron en enero de 2003 la escritura de compraventa de la futura tercera torre con la aseguradora Mutua Madrileña Automovilística que resultó adjudicataria del terreno. Se valoró a 3.536 €/m², en un total de 211,5 millones de €, ya que el edificio tiene una superficie de 59.827 metros cuadrados. La inversión total prevista rondaba los 360 millones de euros.

El solar del Ayuntamiento de Madrid para la cuarta torre de 56.236 m² se adjudicó en abril a Testa-Vallehermoso en 140 millones de €, en competencia con Nexity-Le Meridien y Heron. El proyecto incluye un hotel de seiscientas habitaciones y un complejo de oficinas de 20.793 m².

Los antiguos propietarios de los terrenos ocupados por la Ciudad Deportiva de la Castellana consideraron que la expropiación realizada en el año 1955 no contemplaba la explotación para usos distintos a los deportivos, por lo que interpusieron en julio de 2002 un recurso contencioso. Los terrenos fueron expropiados a sus antiguos dueños por 93.097 pesetas en 1955 y vendidos un año después al Real Madrid por algo más de once millones de pesetas. Los reversionistas reclaman alrededor de 64.000 metros cuadrados, la mitad aproximadamente de la Ciudad Deportiva.

La nueva Ciudad Deportiva de Valdebebas

El objetivo fundamental del PAU de Valdebebas era, según el Plan General, obtener un parque público, la Casa de Campo del Este, de 800 hectáreas, reclamada durante décadas por los vecinos de Hortaleza y Barajas. Sin embargo, como consecuencia del Convenio de 2002 con el Real Madrid, se tramitó una modificación del Plan General en este PAU para localizar la nueva Ciudad Deportiva de 120 hectáreas en terrenos destinados al parque y para transformar la ciudad aeroportuaria terciaria prevista en el PAU por un nuevo barrio residencial de 12.000 viviendas, como reclamaban los propietarios del suelo para vender las 120 hectáreas para la Ciudad Deportiva al RMCF.

De nuevo, esta operación se caracteriza por la precipitación tanto en la tramitación del proceso de planeamiento y gestión como en la construcción de la primera fase de la ciudad deportiva.

Son de destacar las siguientes irregularidades:

- Se modifica el plan general y se aprueba el planeamiento de desarrollo en un ámbito que, en aquel momento, estaba afectado de nulidad por Sentencia del Tribunal Superior de justicia de Madrid con fecha 27 de febrero de 2003. El Ayuntamiento optó por recurrir en casación al Tribunal Supremo, que en 2007 ha confirmado la sentencia.
- La motivación del expediente urbanístico no tiene origen en el interés general, se trata más bien de una puesta en formato urbanístico del contenido del Convenio de Valdebebas entre AM-CM-RMCF que se firma el 16.7.2002 (en desarrollo del Convenio de recalificación de la Ciudad Deportiva del Real Madrid de 7.5.2001) y del de los Propietarios de suelo de Valdebebas-RMCF-AM de 17.7.2002. La legislación urbanística se utilizó a posteriori y tan solo para sancionar lo acordado en convenios previos, dejando vacía de contenido la información pública e ignorando los perjuicios que tiene la actuación para el interés municipal: impactos urbanos, cargas infraestructurales y pérdida de zonas verdes, que se asumen para contribuir a generar plusvalías a particulares.

- Se ignora la determinación del Plan General que establece que la actuación de Valdebebas tiene como fin crear la Casa de Campo del Este y una ciudad aeroportuaria terciaria. La Memoria (vinculante) del Plan General vigente establece como objetivo de este PAU “el Parque de Valdebebas o Casa de Campo del Este, que se configura como un elemento del sistema de parques metropolitano, de forma que, naciendo en el parque Juan Carlos I, y a través de la Corona Norte, conecte con las masas forestales del Monte de El Pardo”. Pero el Ayuntamiento en el convenio del Real Madrid acepta, y luego tramita en la modificación de planeamiento, que la nueva Ciudad Deportiva se localice rompiendo esa continuidad con el parque Juan Carlos 1.
- El Real Madrid obtuvo, al parecer, este suelo a un precio mínimo en el convenio con los propietarios de julio de 2002, debido a que el Ayuntamiento acepta sus pretensiones de modificar los usos a residencial libre y de reducir el parque.
- El Ayuntamiento gestiona la actuación desde el inicio de la modificación de planeamiento hasta la aprobación del proyecto de urbanización en un tiempo récord de 3 años, en tanto que los PAUS del Este que iniciaron su tramitación en el año 2000 han tardado 7 años y algunos aún no lo tienen aprobado
- Dada la urgencia del Real Madrid en disponer de la nueva Ciudad Deportiva, en 2006, cuando todavía no se había aprobado el Plan Parcial, el Ayuntamiento aprobó en precario la urbanización y construcción de la primera fase de la misma, de forma irregular, pues para dar la licencia se argumenta la provisionalidad de los edificios e instalaciones construidas, que son a todas luces permanentes por sus características y los sistemas constructivos empleados. Esta 1ª fase “en precario” de la Ciudad Deportiva afecta a 35 hectáreas, con edificios de 21.500 m² para oficinas, instalaciones y vestuarios, 11 campos de fútbol, 10.000 m² de gradas y 220.000 m² de aparcamientos, con un presupuesto total de 20 millones de €.

Extraído del libro: “Economía, poder y megaproyectos” de Federico Aguilera y José Manuel Naredo (eds), en la Colección Economía y Naturaleza, editada por Fundación César Manrique. Este fragmento, ‘Anexo 2’, forma parte de ‘Megaproyectos urbanos madrileños’, de Félix Arias, pp181-208.

Fundación César Manrique, 2009, ISBN: 978-84-88550-77-4.