

CONVENIO URBANISTICO "PRINCIPE PIO"

En Madrid, a 19 de Noviembre de 1.996

REUNIDOS

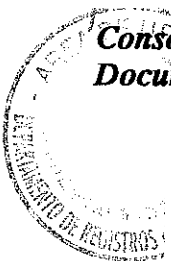
DE UNA PARTE

D. Ignacio del Río García de Sola, Concejal de la Rama de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

D. Luis Rodríguez-Avial Llardent, Gerente Municipal de Urbanismo y gerente de la Oficina Técnica Municipal para la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en funciones.

DE OTRA PARTE

D. Manuel Ayllón Campillo, Consejero-Liquidador del Consorcio Urbanístico Pasillo Verde Ferroviario de Madrid en Liquidación, con Documento Nacional de Identidad n°



D. Rafael Almodóvar Trueba, *Director Gerente de Patrimonio y Urbanismo de la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles en adelante RENFE, con Documento Nacional de Identidad nº*

INTERVIENEN

D. Ignacio del Río García de Sola y D. Luis Rodríguez-Ayial Llardent, *en nombre y representación de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Madrid y de la Oficina Técnica Municipal para la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, según facultades que a su favor resultan de sus respectivos nombramientos.*

D. Manuel Ayllón Campillo, *en nombre y representación del Consorcio Urbanístico Pasillo Verde Ferroviario de Madrid en Liquidación, con C.I.F. nº P-7807905-J; en uso de las facultades que le están atribuidas en virtud de acuerdo del Consejo de Gobierno de Liquidación de dicho Consorcio de 24 de Julio de 1.996, elevado a escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Luis A. Garay Cuadros, el día 30 de Julio de 1.996, al número 1.523 de su protocolo, y que forma parte como Anexo I.*

y

D. Rafael Almodóvar Trueba, *en nombre y representación de RENFE, Sociedad domiciliada en Madrid, final Avenida de Pío XII s/n, para lo que se encuentra debidamente facultado según poderes concedidos por el Consejo de Administración de esta Red, y que forma parte como Anexo I.*



EXPONEN

I.- *Que RENFE tiene incluida en su Inventario, según certificación que se adjunta como Anexo 2, la siguiente parcela:*

Parcela sobre la que se asienta el haz de vías de largo recorrido en la Estación Ferroviaria de "Príncipe Pío".

URBANA: *Parcela de terreno sita en término municipal de Madrid, perteneciente al recinto de la estación Príncipe Pío, constituye una franja sensiblemente rectangular alargada, con una superficie de VEINTITRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (23.753 m²), y los siguientes linderos:*

Norte: *En una longitud de 515 ml., con terrenos propiedad de RENFE.*

Sur: *En una longitud de 509 ml., con límite Norte del Estudio de Detalle "Príncipe Pío".*

Este: *En una longitud de 46,50 ml., con terrenos propiedad de RENFE.*

Oeste: *En un chaflán curvo de 11 ml., con Estudio de Detalle "Príncipe Pío" y en una longitud de 39 ml., con terrenos propiedad de RENFE.*

La descrita parcela se encuentra inscrita a favor de RENFE en el Registro de la Propiedad de Madrid, al tomo 2.137, folio 203, finca n^o 63.633, inscripción 1^a.

II.- *Que con fecha 11 de Octubre de 1.989, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid, acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOUM de 1.985 en el ámbito correspondiente a los terrenos ferroviarios comprendidos entre las Estaciones de Príncipe Pío y Delicias, constituyendo la denominada operación urbanística "Pasillo Verde Ferroviario" -P.V.F.-.*

Que la precitada parcela se encuentra incluida en el ámbito (1)

"Estación Príncipe Pío y ampliación del Parque del Oeste" de la Unidad de Actuación Pasillo Verde Ferroviario, calificada como Dotación General de Red Ferroviaria (TF) (Suelo de Sistema General).

Que según el Artículo 10.6.31 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1.985, actualmente vigente, en los suelos calificados como red ferroviaria se pueden construir edificios con uso industrial, o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencia comunitaria para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio. La edificabilidad máxima es de 0,7 m²/m².

III.-

Que con fecha 29 de Marzo de 1.995, fue aprobada con carácter Inicial, por parte del Excmo. Ayuntamiento Pleno, el documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Que dicho documento recoge el ámbito y unidad de ejecución "Pasillo Verde Ferroviario", como un ámbito con Planeamiento Incorporado -Area de Planeamiento Incorporado-A.P.I. 02.14- "Pasillo Verde Ferroviario".

La parcela de referencia se incluye en el mencionado A.P.I. como un área remitida a planeamiento ulterior -Area de Planeamiento Remitido-.

IV.-

Que con fecha 24 de Junio de 1.996 fue suscrito el texto Inicial del presenta Convenio.

Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de Julio de 1.996 aprobó la documentación elaborada para la revisión del P.G.O.U.M. de 1.985 (N.P.G), una vez introducidas las modificaciones resultantes de la aceptación de las alegaciones presentadas durante el período de información pública. En la mencionada documentación se integró la correspondiente al texto Inicial del Convenio que trae causa de 24 de Junio de 1.996, sometiéndola, por tanto, a un período de información pública cuya duración fue hasta el 30 de Septiembre de 1.996.



V.-

Que en el documento aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de Julio de 1.996 se ha delimitado el ámbito denominado Area de Planeamiento Remitido 09.06 "Estación de Príncipe Pío", coincidente con la parcela propiedad de RENFE definida en el Exponendo PRIMERO, a desarrollar mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

VI.-

Que en el documento de revisión del Plan General se incluyen las fichas para el desarrollo del área A.P.R. 09.06 "Estación de Príncipe Pío", en las que se recogen básicamente los esquemas de ordenación y organización, así como los parámetros urbanísticos suscritos y comprometidos en el texto Inicial del Convenio de 24 de Junio de 1.996.

Por tanto el documento de revisión del Plan General (N.P.G) en su texto definitivo deberá recoger las siguientes condiciones y parámetros urbanísticos para el área delimitada:

Objetivos.

Regular urbanísticamente la calificación y uso del suelo que constituía el antiguo haz de vías ferroviarias de largo recorrido en la estación ferroviaria de Príncipe Pío.

Garantizar la completa financiación de la operación urbanística "Pasillo Verde Ferroviario".

Características.

| | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Sup. ámbito | 23.753 m ² |
| Coef. edificabilidad bruta | 1,60 m ² /m ² |

Parcela residencial.

| | |
|--|-----------------------|
| Edificabilidad residencial | 25.000 m ² |
| Ocupación máxima parc. residencial | 60% |
| Nº máximo de plantas | VIII + A |
| Resto condiciones | N.Z. 5, grado 2º |

Parcela terciario.



Edificabilidad terciaria 12.000 m²
 (Exclusivamente comercial y recreativa)
 Ocupación máxima parc. terciaria 100%
 N^o máximo de plantas II

Se autoriza una altura máxima libre de pisos para la planta baja de 6 m. y para la primera de 4 m. La altura máxima de cornisa no superará 11 m. en ninguno de los puntos de contacto del edificio con la rasante del terreno.

Por debajo de la planta baja podrá autorizarse una planta de uso terciario en sus clases comercial y recreativo con una superficie de 6.000 m².

Resto condiciones N.Z. 5, grado 2^o

Resumen.

Total edificabilidad 37.000 m²
 Zonas verdes de cesión 5.486 m²
 Otras dotaciones (viario) 4.500 m²

VII.-

Que es voluntad, tanto de RENFE como del Consorcio Urbanístico Pasillo Verde Ferroviario y del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, desarrollar urbanísticamente el suelo incluido en el Area de Planeamiento Remitido, correspondiente a la parcela definida en el Expositivo PRIMERO, toda vez que la antigua estación de Príncipe Pío se ve complementada en sus funciones de intercambiador modal, planteándose la reconversión de los antiguos edificios para el intercambiador y para nuevos usos dotacionales, por lo que las instalaciones e infraestructuras ferroviarias existente se encuentran actualmente fuera de uso.

VIII.-

Que las partes, de común acuerdo, proponen para el recinto de la Estación de Príncipe Pío un cambio global del actual Sistema General Ferroviario, en base a criterios de racionalización de las instalaciones como son:

- * *La previa declaración de innecesariedad de los suelos en los que se presta actualmente el servicio de largo recorrido y que son objeto del presente Convenio.*
- * *La permanencia exclusiva de los servicios e instalaciones de cercanías en conexión con el intercambiador modal del*



Metro, estación de autobuses, taxis, etc.

- * *La rehabilitación del resto del edificio de la estación no ocupado por el Intercambiador, para usos comerciales, terciarios y dotacionales, compatibles con el nivel de protección del mismo y complementarios al servicio de transporte.*
- * *La previsible construcción de un aparcamiento subterráneo bajo la rasante del actual edificio como apoyo al servicio del transporte, así como al de las actividades antes mencionadas.*

IX.- *Que los propietarios de los terrenos manifiestan su voluntad de incorporarse al proceso urbanizador del Area una vez aprobada definitivamente la revisión del plan General de 1.985, conforme a lo dispuesto en el art. 19 y siguientes del texto refundido de la Ley del Suelo en las condiciones que resulten de este documento.*

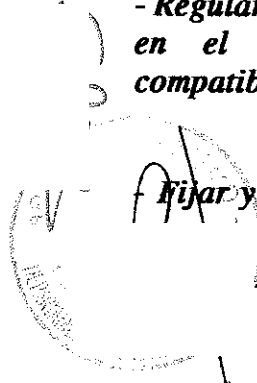
X.- *Que una vez finalizado el período de información pública sin haber sido presentadas alegaciones, los servicios urbanísticos del Excmo. Ayuntamiento de Madrid han elaborado la presente propuesta de texto definitivo del Convenio, lo que se ha llevado a efecto con arreglo a las siguientes:*

ESTIPULACIONES

PRIMERA: *El presente Convenio Urbanístico que tiene, asimismo, carácter expropiatorio, tiene como objetivos prioritarios los siguientes:*

- Regular urbanísticamente la calificación y uso del suelo en la parcela definida en el Expositivo PRIMERO, fijando los parámetros aplicables y compatibilizando los usos Residencial y Terciario.

- Fijar y regular el procedimiento expropiatorio a desarrollar por el Excmo.



Ayuntamiento de Madrid, como Sistema de Actuación en el Area de Planeamiento Remitido A.P.R. 09.06 "Estación Príncipe Pío", a delimitar dentro del A.P.I. 02.14 "Pasillo Verde Ferroviario".

- Garantizar la completa financiación de la importante operación urbanística "Pasillo Verde Ferroviario".

SEGUNDA: El Excmo. Ayuntamiento de Madrid-Gerencia Municipal de Urbanismo, asume la obligación de recalificar urbanísticamente la parcela de 23.753 m², de superficie aproximada, definida en el Expositivo PRIMERO del presente documento.

Esta mencionada modificación del planeamiento se recogerá en el documento de aprobación Definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

La parcela de referencia pasará a configurar el Area de Planeamiento Remitido 09.06 "Estación Príncipe Pío", con los siguientes criterios, usos y parámetros de ordenación:

| | |
|--|-------------------------------------|
| Superficie aproximada del ámbito | 23.753 m ² |
| Uso característico | Residencial libre |
| Uso cualificado | Terciario (Comercial y Recreativo) |
| Edificabilidad máxima sobre rasante | 37.000 m ² |
| - Edificabilidad Residencial | 25.000 m ² |
| - Edificabilidad Terciaria compatible | 12.000 m ² |
| Coeficiente edificabilidad bruta | 1,60 m ² /m ² |
| Ocupación máxima Residencial | 60% |
| Ocupación máxima Terciario | 100 % |
| Número máximo de plantas uso residencial | VIII + A |
| Número máximo de plantas uso terciario | II |



| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| Número máximo de viviendas | 315 viv. |
| Zonas verdes públicas | 5.486 m ² |

El desarrollo del A.P.R. 09.06 "Estación Príncipe Pío", se efectuará mediante el desarrollo de un Estudio de Detalle, que defina la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes teniendo en cuenta el desarrollo residencial que en la actualidad se desarrolla en parcela colindante y el Paseo de La Florida. Para la redacción del mencionado Estudio de Detalle se seguirán las fichas de planeamiento del A.P.R. 09.06.

Las condiciones de implantación del uso Terciario se regularán particularmente en las fichas para el desarrollo del mencionado A.P.R "Estación Príncipe Pío" y la Norma Zonal de aplicación.

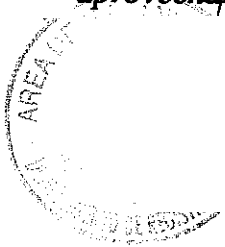
TERCERA: *Se dispone como Sistema de Actuación en el A.P.R. "Estación Príncipe Pío" el de EXPROPIACION, según la necesidad del planeamiento y como área que se ubica y continúa la Operación, por expropiación, de Pasillo Verde Ferroviario. El órgano expropiante será el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, siendo el beneficiario el Consorcio Urbanístico del Pasillo Verde Ferroviario.*

La expropiación se referirá a la parcela definida en el Expositivo PRIMERO, con una superficie aproximada de 23.753 m² y un uso actual de Suelo Infraestructural de Sistema General Ferroviario, con un aprovechamiento de 0,7 m²/m² y las condiciones que se han definido en el Expositivo SEGUNDO.

Se fija, por mutuo acuerdo entre las partes, al amparo de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa, un justiprecio equivalente al valor del aprovechamiento terciario, y de la parcela donde materializarlo, y que se define en la Estipulación SEGUNDA del presente Convenio Urbanístico.

El justiprecio así acordado será abonado a RENFE, como pago en especie, mediante la transmisión de los aprovechamientos de uso terciario cualificado, resultante en el Area de Planeamiento Remitido, a que hace referencia la Estipulación SEGUNDA.

CUARTA: *Con el fin de garantizar la completa financiación de las actuaciones programadas en la importante operación urbanística de Pasillo Verde Ferroviario, El Excmo. transmitirá al Consorcio Urbanístico Pasillo Verde Ferroviario el aprovechamiento resultante en el área de 25.000 m² de uso característico Residencial*



libre, y con un valor de la aportación que se cifra en DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESETAS (2.500.000.000 pts), según la siguiente valoración:

Valoración

Residencial libre. 25.000 m² x 100.000 pts/m² 2.500.000.000 pts

QUINTA: Con la aportación comprometida por parte del Excmo. Ayuntamiento de Madrid en la Estipulación precedente, el Consorcio Urbanístico Pasillo Verde Ferroviario de Madrid, reconoce efectuada definitivamente la aportación de socios por compensación de démeros del patrimonio ordinario u otros posibles conceptos pendientes, contemplada en el último balance de liquidación (informes económicos y cuenta de liquidación del Consorcio), realizada por el Consorcio con fecha 28 de Mayo de 1.996, así como la totalidad de la aportación de socios, en concepto de capital necesario, del propio balance de liquidación.

En el supuesto que el beneficio obtenido por el Consorcio del P.V.F. por la gestión de los aprovechamientos citados en la Estipulación CUARTA, exceda de la previsión económica contemplada en dicha Estipulación, la diferencia entre ambos importes tendrá la consideración de una mayor aportación del Excmo. Ayuntamiento al Consorcio del P.V.F.

SEXTA: Por el presente documento RENFE y el Ayuntamiento de Madrid se reconocen mutuamente equilibrados en sus respectivas aportaciones al Consorcio del P.V.F., desde el origen.

SEPTIMA: Por su parte RENFE se compromete a tramitar la declaración de innecesariedad de los suelos objeto del presente Convenio, para su desafectación del servicio público, en la mayor brevedad posible.

OCTAVA: El contenido de este Convenio deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad respecto de las fincas afectadas, a cuyo fin los titulares registrales deberán solicitar certificación administrativa de la aprobación definitiva del Convenio al Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

En el plazo máximo de tres meses desde la publicación del anuncio de aprobación definitiva del Nuevo Plan General en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, deberán presentar certificación registral de dominio y cargas y solicitar

la inscripción del Convenio en el registro de Convenios establecido al efecto en la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Todos los gastos serán a cargo de los propietarios registrales.

NOVENA: *La enajenación de los terrenos no modificará la situación de su titular en los compromisos contraídos por la propiedad en este Convenio conforme a lo dispuesto en el art. 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del transmitente, el cual deberá consignar en los actos de enajenación los compromisos asumidos, de acuerdo con lo establecido en el art. 45 de la misma Ley.*

Asimismo, deberá poner en conocimiento del Excmo. Ayuntamiento de Madrid el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular por medio de la presentación ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de copia autorizada de la escritura de la transmisión del dominio y subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones derivados de este Convenio.

DECIMA: *El texto definitivo del Convenio deberá ser ratificado por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid en el Pleno de la aprobación Provisional del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.*

DECIMO-PRIMERA: *La firma de este Convenio, en ningún caso vinculará o condicionará el ejercicio de la potestad de planeamiento de esta Administración en la revisión del Plan General para conformar la ordenación urbanística de los terrenos según las exigencias del interés general, ni las de la Comunidad Autónoma de Madrid como Administración competente para otorgar la aprobación definitiva a dicha revisión.*

DECIMO-SEGUNDA: *El cumplimiento de las obligaciones de ejecución establecidas en este Convenio, que se integrará en la revisión del Plan General, quedan sometidas a la condición suspensiva de la aprobación definitiva de la citada revisión y al mantenimiento en la misma de las condiciones de planeamiento establecidas en este documento.*



Y en prueba de conformidad, las partes intervinientes firman el presente Convenio en el lugar y fecha al principio indicados.

POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

Fdo. Ignacio del Río García de Sola
Concejal de la Rama de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente

Fdo. Luis Rodríguez-Avial Llardent
Gerente Municipal del Urbanismo
Gerente de la O.M.P., en funciones

POR EL CONSORCIO URBANISTICO PASILLO VERDE FERROVIARIO

Fdo. Manuel Ayllón Campillo
Consejero Delegado

POR RENFE

Fdo. Rafael Almodóvar Trueba
Director Gerente de Patrimonio y Urbanismo

