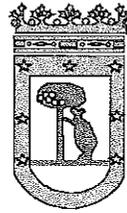


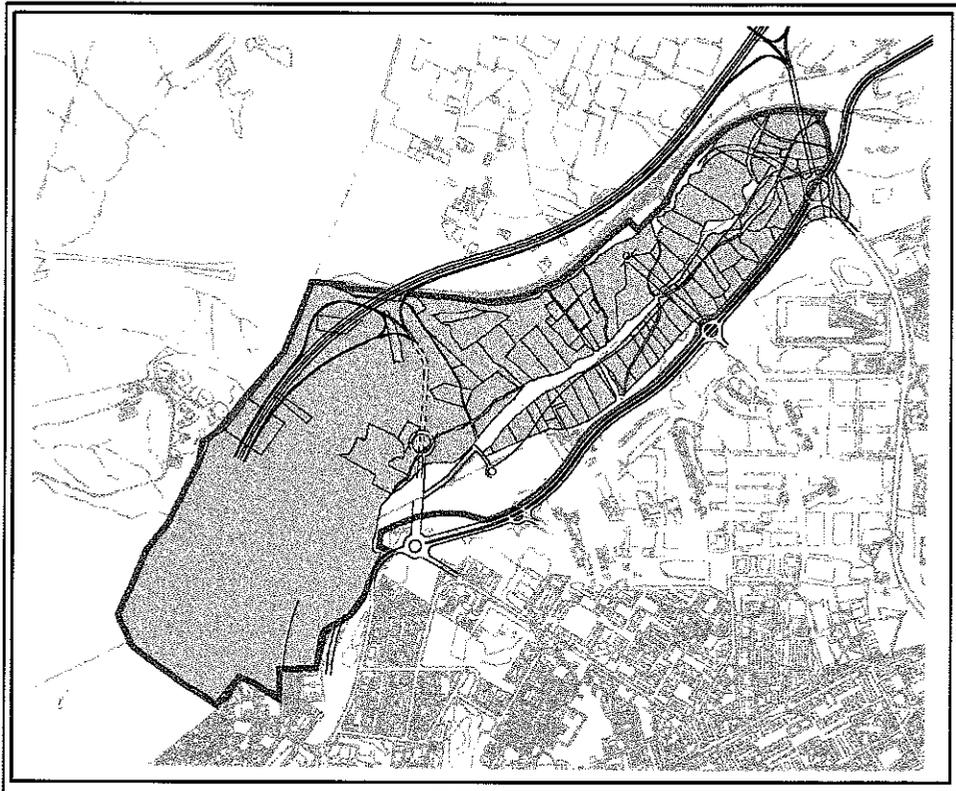
Este documento corresponde al acuerdo  
del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en  
sesión celebrada el día

2 de mayo de 1998  
EL SEC GENERAL

Fdo.: Paulino Martín Hernández

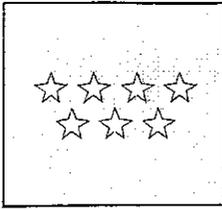


## CONVENIO DE COLABORACION ENTRE LA COMUNIDAD DE MADRID Y EL AYUNTAMIENTO DE MADRID PARA LA AGILIZACION DE LA GESTION EN EL AMBITO DEL PAU "ARROYO DEL FRESNO"



13 de Mayo de 1998



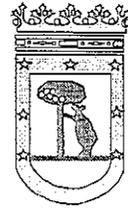


Este documento corresponde al acuerdo  
del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en  
sesión celebrada el día

29 JUL 1999

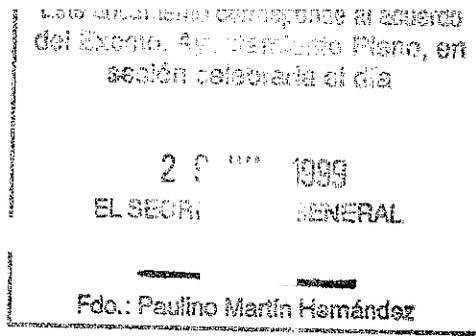
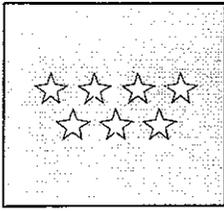
EL SECR. GENERAL

Fdo.: Paulino Martín Hernández



**CONVENIO DE COLABORACION ENTRE LA COMUNIDAD DE  
MADRID Y EL AYUNTAMIENTO DE MADRID PARA LA  
AGILIZACION DE LA GESTION EN EL AMBITO DEL PAU  
"ARROYO DEL FRESNO"**





## CONVENIO DE COLABORACION ENTRE LA COMUNIDAD DE MADRID Y EL AYUNTAMIENTO DE MADRID PARA LA AGILIZACION DE LA GESTION EN EL AMBITO DEL PAU "ARROYO DEL FRESNO".

Madrid, a 13 de mayo de 1.998

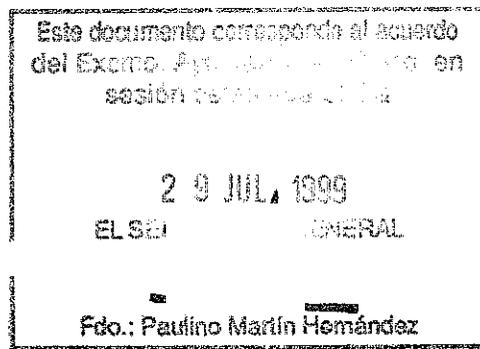
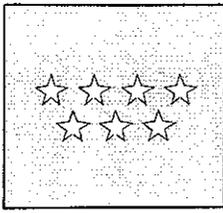
### REUNIDOS

D. Luis Eduardo Cortés Muñoz, Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, en virtud de la competencia que le confiere el artículo 41.a, de la Ley 1/1983, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

D. Luis Armada y Martínez-Campos, Gerente Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, en virtud de la competencia que le confiere los artículos 12 g) y 16 e) del Reglamento de Régimen Interior de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 1.989.

D. Ignacio del Río García de Sola, Segundo Teniente de Alcalde y Concejal Delegado de la Rama de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, en virtud de la competencia que le confiere el artículo 12.G del Reglamento de Régimen Interior de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 1.989.





## EXPONEN

### PRIMERO

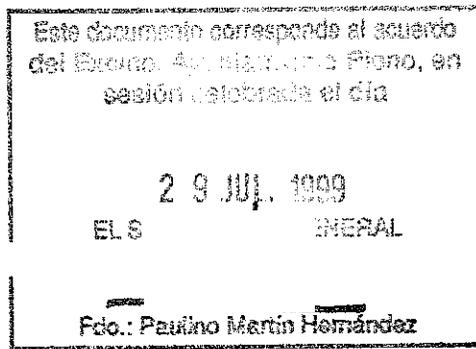
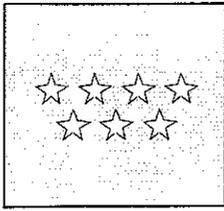
El Ayuntamiento de Madrid, en el doble objetivo de dar satisfacción a la demanda insatisfecha de vivienda protegida, así como en la firme voluntad de incidir de manera directa en la reactivación del sector inmobiliario y la creación de empleo, puso en marcha la operación de desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística en suelo urbanizable en los ámbitos de "Arroyo del Fresno", "Monte Carmelo", "Las Tablas", "Sanchinarro", "Carretera de Valencia" y "Carabanchel".

La tramitación de estos PAU's se realizó en desarrollo de las Modificaciones Puntuales del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 en los citados ámbitos.

El esfuerzo de coordinación entre las administraciones Regional y Municipal plasmó con la firma, en el año 1995, de dos Convenios para la promoción de viviendas, que establecieron el marco para el desarrollo urbanístico anticipado de cuatro de los seis ámbitos mencionados, "Monte Carmelo", "Las Tablas", "Sanchinarro" y "Carabanchel", dando lugar a la puesta en marcha de suelo donde se ubicarán 45.737 viviendas, de las que más del cincuenta por ciento serán viviendas con algún tipo de protección pública. Los dos ámbitos restantes, Arroyo del Fresno y Carretera de Valencia, fueron remitidos a la Revisión del Plan General dada su incidencia ambiental e infraestructural.

### SEGUNDO

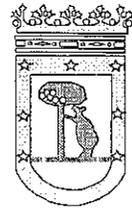
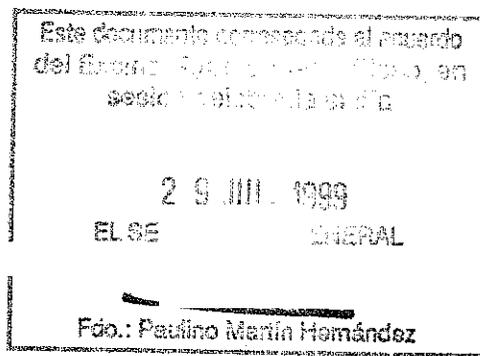
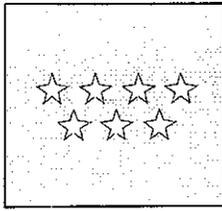
El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, con fecha 17 de abril de 1997, cuyo cumplimiento de condiciones se produjo con fechas 31 de julio de 1997, 13 de noviembre de 1997 y 8 de enero de 1998, recoge el ámbito objeto del presente



Convenio como Suelo Urbanizable No Programado a desarrollar mediante la figura de Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial, no obstante se identifica en el Plan General de Madrid como UZI 0.06 estableciéndose en las fichas para este ámbito las siguientes observaciones y determinaciones:

1. Se incorpora el convenio urbanístico para la gestión de terrenos en el ámbito denominado PAU II-1 "Arroyo del Fresno", suscrito el 17.05.96.
2. Superficie del Sector: 1.560.000 m<sup>2</sup>.
3. Uso Característico: Residencial VP  
Aprovechamiento Tipo: 0,2949 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
4. Coeficientes de Ponderación:  
VP = 1,0; VL Colectiva = 1,3; VL Unifamiliar = 1,6; Terciario = 1,4
5. El sistema de actuación se fijará en la delimitación de las unidades de ejecución.
6. Sistema General Viario y de Zonas Verdes a concretar por el Plan Parcial.
7. Número máximo de viviendas: 3.240; Número mínimo de Viviendas Protegidas: 1.800.
8. Edificabilidades de referencia:

Edificabilidad Residencial Vivienda Libre:	162.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Residencial Vivienda Protegida:	162.000 m <sup>2</sup>
(A repartir entre VPO y VPT)	
Terciario:	30.000 m <sup>2</sup>
Terciario Comercial:	20.000 m <sup>2</sup>
9. Iniciativa de planeamiento: Pública.



10. Prioridad de planeamiento: Cuatrienio 0.

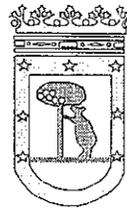
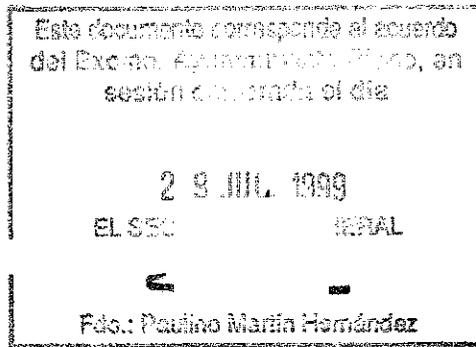
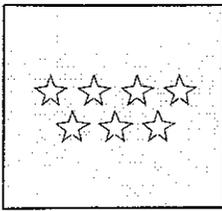
11. En cumplimiento del apartado Primero C.c. del Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General de 17 de abril de 1997, el UZI 00.06 Arroyo del Fresno queda excluido de los ámbitos correspondientes al suelo urbanizable incorporado por cuanto carece de planeamiento de desarrollo aprobado, quedando clasificado como Suelo Urbanizable No Programado con las condiciones que se establecen en la presente ficha de ordenación y con el alcance de las determinaciones que le son propias al suelo urbanizable no programado.

Así mismo para la formulación del PAU se tendrán en cuenta las siguientes observaciones formuladas por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, en su informe de 4.04.07; se trata de una zona delicada en relación con el Monte del Pardo que se incorpora al proceso urbanizador con una intensidad residencial elevada (156 ha.) De superficie total y capacidad para 3.240 viviendas), se estima, de conformidad con los informes ya emitidos en su día respecto al PAU que se tramitaba, que en todo caso debería controlarse la importante incidencia ambiental esperada en relación al Monte del Pardo, restringir su densidad máxima y establecer tipologías edificatorias en concordancia con los espacios próximos. Así mismo, habrían de especificarse las superficies de sistemas generales interiores y locales que se asignan, con su ubicación concreta, asegurando la preservación del cauce del arroyo del fresno y del espacio de interés geológico "Estación de Pitis".

La conveniencia de restringir los crecimientos Urbanos se hace extensible a todas las zonas de suelo urbano o urbanizable en contacto con el Monte del Pardo.

Las prescripciones de la ficha antes transcritas deberán adecuarse al régimen legal aplicable al Suelo Urbanizable No Programado y a las circunstancias urbanísticas del ámbito.





### TERCERO

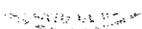
Las determinaciones señaladas para este ámbito establecen la obtención de una importante superficie de suelo destinado a Sistema General Deportivo, de aproximadamente 60 Has, que se configura como la gran reserva deportiva de carácter metropolitano del arco noroeste. El destino previsto para este Sistema general consiste en la implantación de un Campo y Centro Nacional de Golf, en base al Convenio firmado por el Ayuntamiento de Madrid con dicha Federación el 26 de noviembre de 1990, en el cual se establecen las condiciones de ejecución y financiación que serán ajustadas a lo establecido en el presente Convenio.

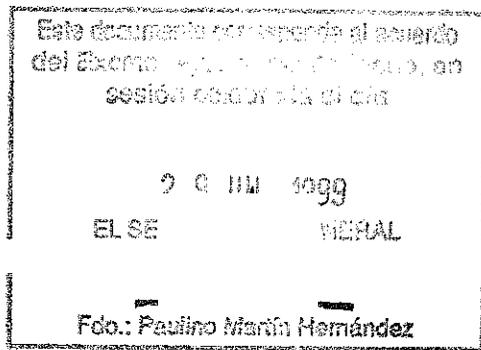
### CUARTO

La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, recoge entre las competencias municipales las actividades o instalaciones deportivas. Así mismo el Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid recoge la promoción del deporte, entre las materias de su competencia. Ambas Administraciones plantean, por tanto, promover dentro del marco legal toda clase de actividades que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de las comunidades vecinales en materia deportiva.

Así mismo el P.G.O.U.M. plantea como objetivo prioritario el fomento, así como el impulso y la reactivación del deporte, configurando en este Suelo Urbanizable una zona de singular valor metropolitano de uso deportivo para este ámbito.

Por otra parte, uno de los objetivos de la Comunidad de Madrid es dar satisfacción a la demanda de vivienda protegida, cumpliendo al mismo tiempo las prescripciones medioambientales establecidas.





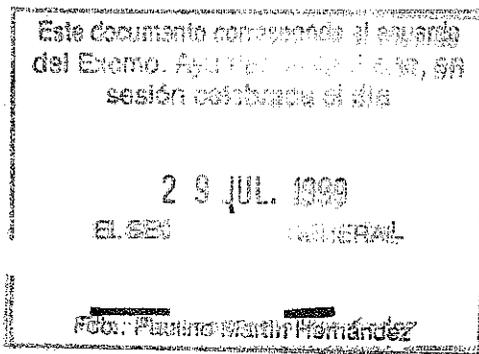
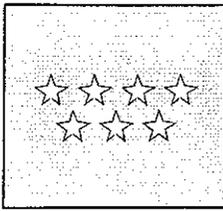
## QUINTO

Ante esta voluntad común de las Administraciones intervinientes en colaborar para la realización y fomento del Sistema General Deportivo del ámbito del futuro PAU "Arroyo del Fresno", se considera necesario establecer un marco de acción conjunta, conducente a dar viabilidad al desarrollo urbanístico del citado ámbito, a efectos de su programación inmediata y agilización de la ejecución jurídica y material de sus determinaciones de planeamiento.

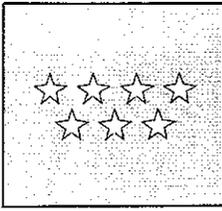
## SEXTO

El Campo y Centro Nacional de Golf se ubicará en el Sistema General Deportivo calificado dentro del futuro PAU "Arroyo del Fresno", el cual reúne las características medioambientales y geográficas adecuadas a los fines propios del mismo. Por otra parte, dicho Sistema General Deportivo ofrece la posibilidad de rematar el crecimiento urbanístico del noroeste de Madrid con un uso que aporta una gran calidad estética y medioambiental. En este sentido debe recordarse la proximidad del Monte del Pardo que requiere de una conveniente protección mediante la previsión de un espacio intermedio de transición entre la trama urbana y un espacio natural de esa importancia para Madrid. Por ello se tendrán en cuenta en su desarrollo las siguientes condiciones:

- Se atenuará la presión sobre la M-40. Se justificará mediante las correspondientes asignaciones de tráfico, y se estudiará la incidencia de las actuaciones sobre la red viaria metropolitana.
- Se tendrá en cuenta la necesidad de la conexión con la red de Metro. (En ejecución).
- Se contemplará el soterramiento de líneas de Alta Tensión. (De obligado cumplimiento de acuerdo con el nuevo Decreto).



- Se resolverá el saneamiento de la zona con el estudio de una nueva depuradora receptora de vertidos o ampliación de las existentes. Se programará su ejecución y acondicionamiento para la puesta en carga de la urbanización a la misma. Se proyectarán los recorridos de los colectores sin afectar a espacios protegidos o zonas verdes.
- El cumplimiento de la cesión obligatoria de suelo para espacios verdes de dominio y uso público, habrán de estar integrados en la urbanización y no corresponder a espacios residuales. Los planeamientos de desarrollo establecerán los Sistemas de Espacios Libres metropolitanos, fijando el sistema de financiación, su repercusión en los distintos agentes urbanizadores y la vinculación de la edificación al cumplimiento de estos compromisos.
- El planeamiento de desarrollo asegurará la recuperación del cauce y la readaptación a la topografía existente, compatibilizándola con las afecciones derivadas de las actuales obras del metro.
- Habrá de observarse el cumplimiento de las distancias mínimas a las calificaciones Dotacionales de Transporte, viarias y de ferrocarril de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y de sus límites sonoros, tanto a estas como a los talleres y actividades próximos existentes, según los usos localizables.
- Se deberán de tener en cuenta los criterios recogidos en el Libro Verde sobre el Medio Ambiente Urbano, sobre la no expulsión de las actividades productivas compatibles con los usos residenciales, en una estrategia basada en el uso mixto, para "conseguir que los ciudadanos vivan cerca de sus lugares de trabajo y el coche deje de ser una necesidad y se convierta en una opción".
- Se deberá determinar la edificabilidad máxima como resultante del estudio de todos los parámetros anteriores, su concreción sobre el terreno y los volúmenes



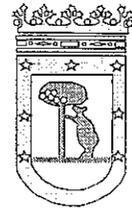
Este documento ratifica el acuerdo  
del Excmo. Sr. Ministro de Fomento, en  
sección de Urbanismo del UDI

29 de III. 1999

EL SE

GENERAL

Fdo.: Paulino Martín Hernández



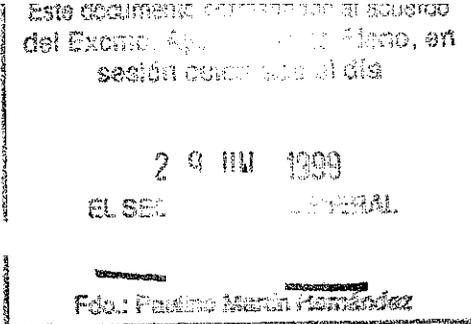
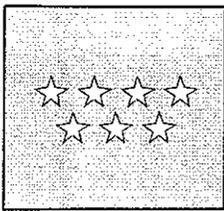
resultantes, de forma que las tipologías resultantes estén en concordancia con los espacios próximos.

- Se deberá realizar un análisis visual de las construcciones, luces, etc., en la proximidad al Monte del Pardo y al Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Igualmente se realizará un estudio de alturas de la edificación de acuerdo con ello.
- Habrán de estudiarse las condiciones de desarrollo del Campo de Golf respecto del uso y consumo de agua, así como de las interacciones generadas con el ecosistema de El Pardo.

Se trata por tanto de agilizar y propiciar un acuerdo entre las administraciones competentes con respecto a las especiales circunstancias existentes en el ámbito y que conlleva las siguientes

## ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** El presente Convenio tiene por objeto establecer las condiciones de planeamiento y gestión relativas al ámbito de Suelo Urbanizable No Programado denominado UZI 0.06 "Arroyo del Fresno" con el fin de agilizar su desarrollo urbanístico, con el objeto común del impulso e incentivación del área manifestado por ambas Administraciones, así como propiciar la ejecución del Campo de Golf, como Sistema General Deportivo con una especial incidencia en la protección medioambiental.



**SEGUNDA.-** Los documentos de planeamiento del Programa de Actuación Urbanística y del Plan Parcial de Ordenación recogerán las prescripciones medioambientales establecidas en el apartado expositivo SEXTO.

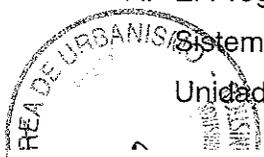
**TERCERA.-** De acuerdo con lo establecido en el apartado SEGUNDO de la exposición, el Programa de Actuación Urbanística fijará, con el alcance de las determinaciones que le son propias, las características de la actuación cuyos parámetros básicos son:

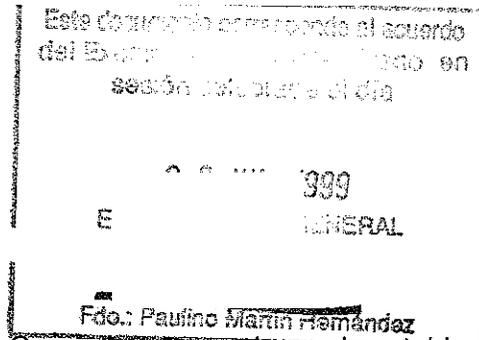
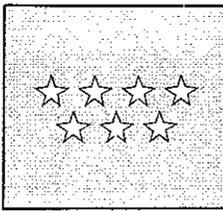
Superficie del área de Reparto:	1.560.000 m <sup>2</sup>
Superficie del Sector:	720.000 m <sup>2</sup>
Superficie edificable máxima total:	374.000 m <sup>2</sup>
Número máximo de Viviendas:	2.754
Coeficientes de ponderación:	VL = 1; VPT = 0,90; VPO = 0,75

Las determinaciones relativas a coeficientes de ponderación e índice de aprovechamiento resultante para el ámbito, así como la asignación de la edificabilidad residencial a vivienda protegida, se adecuará a los criterios establecidos por el Nuevo Plan General vigente para el suelo urbanizable programado y legislación de aplicación.

**CUARTA.-** En el marco de los objetivos del Plan General relativos a la agilización de la gestión en el desarrollo y ejecución del planeamiento, potenciación de la actuación de la iniciativa privada en el proceso del mismo, se acuerda por las administraciones presentes en este Convenio lo siguiente:

- A. El Programa de Actuación Urbanística tendrá un único Sector al que se adscribe el Sistema General Deportivo. Dentro del Area de Reparto se delimitarán las Unidades de Ejecución que sean necesarias para la gestión del Plan Parcial,





obteniéndose el Sistema General, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18.2 de la Ley Estatal 6/1998, de 13 de abril.

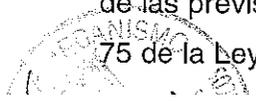
B. A efectos de la gestión del PAU, éste se formulará de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, letra b de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, publicada en el Boletín Oficial del Estado nº 89 de 14 de abril y en el artículo 73 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

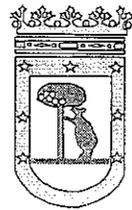
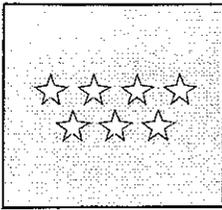
**QUINTA.-** El Ayuntamiento de Madrid se compromete a iniciar la tramitación mediante la aprobación inicial del Programa de Actuación Urbanística en el plazo de un mes a partir de la firma del presente Convenio, conforme a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 y a los acuerdos formulados en el presente Convenio.

Por su parte la Comunidad de Madrid se compromete, igualmente, a aprobar definitivamente el PAU en el plazo de dos meses a partir del envío del documento del PAU, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, a la Comunidad de Madrid, siempre que su contenido se adecue a la Normativa y se encuentre completo.

**SEXTA.-** El Ayuntamiento de Madrid, de conformidad con la cláusula segunda del Convenio de 26 de noviembre de 1990, cuya copia se acompaña como anexo, formalizado con la Real Federación Española de Golf, se compromete a constituir a favor de esta, la fórmula de cesión de usos que corresponda, sobre los terrenos del Sistema General Deportivo.

**SEPTIMA.-** El presente Convenio que tendrá vigencia hasta el perfecto cumplimiento de las previsiones contenidas en el mismo, se someterá a las formalidades del artículo 75 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de medidas de Política Territorial, Suelo y





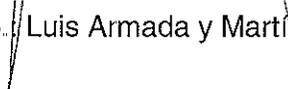
Urbanismo de la Comunidad de Madrid, debiendo incorporarse un ejemplar del mismo firmado por los comparecientes al expediente del PAU, a los efectos del trámite de información pública.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede los comparecientes firman en el lugar y fecha indicados al principio del presente.

**EL SEGUNDO TENIENTE**

**EL GERENTE MUNICIPAL DE  
URBANISMO.**

  
Fdo.: Ignacio del Río García de Sola.

  
Fdo.: Luis Armada y Martínez-Campos.

**EL CONSEJERO DE OBRAS  
PUBLICAS, URBANISMO Y  
TRANSPORTES.**

  
Fdo.: Luis Eduardo Cortés Muñoz.

