



**ADDENDA AL ACUERDO MARCO SUSCRITO EL 1 DE ABRIL DE 2011 POR
LA QUE SE ESTABLECE EL NUEVO MODELO DE DESARROLLO
TERRITORIAL DE TODOS LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE
PROGRAMADO QUE CONSTITUYEN LA DENOMINADA ESTRATEGIA DE
“DESARROLLO DEL ESTE” DEL PLAN GENERAL DE MADRID DE 1997.**

En Madrid, a 29 de julio de 2011

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

Relación de representantes del Ayuntamiento.

Y DE OTRA:

Relación de representantes de las Juntas de Compensación y Comisión Gestora.

EXPONEN

PRIMERO.- Con fecha 1 de abril de 2011, el Ayuntamiento de Madrid, las Juntas de Compensación de los ámbitos UZP 2.01 “El Cañaveral”, UZP 2.03 “Los Ahijones”, UZP 2.04 “Los Berrocales” y UZP 3.01 “Valdecarros”, así como la Comisión Gestora del ámbito UZP 2.02 “Los Cerros”, suscribieron el Acuerdo Marco para viabilizar y agilizar la Gestión de los ámbitos de Suelo Urbanizable Programado que constituyen la denominada Estrategia de “Desarrollo del Este” del Plan General de Madrid de 1997.

Según lo establecido en los Compromisos SEGUNDO y TERCERO del citado Acuerdo Marco, el Ayuntamiento de Madrid, como paso previo a la redacción, tramitación y suscripción de los Convenios de Gestión previstos en el mismo, se ha comprometido a establecer y a diseñar el nuevo modelo de desarrollo territorial por etapas de todos los ámbitos de la Estrategia del Este, sobre la base de la primacía del interés público implícito en el orden urbanístico y desde una perspectiva de funcionamiento urbano de conjunto, teniendo en cuenta además la viabilidad económica y financiera del nuevo modelo que se establezca.



A tal efecto, fijará los criterios y objetivos que permitan la localización territorial de las etapas de ejecución material de la urbanización, la secuencia temporal de las mismas, los criterios de funcionalidad de cada una de ellas (dotaciones, servicios urbanos, etc...) así como los ajustes que resulten necesarios en la ejecución de las infraestructuras establecidas en los planeamientos aprobados, desde el marco unitario del PEISEM.

En el compromiso DÉCIMO del Acuerdo Marco se contempla un plazo total de cuatro meses para la definición de este modelo de desarrollo por parte del Ayuntamiento y su aceptación por parte de las Juntas de Compensación y Comisión Gestora, previendo igualmente su formalización mediante Addenda que pasará a formar parte del mismo.

SEGUNDO.- En cumplimiento de los citados COMPROMISOS el Ayuntamiento de Madrid, a través de los servicios técnicos de las diferentes áreas municipales implicadas, ha desarrollado el primer modelo territorial que presentó a los representantes de los ámbitos en paralelo a la preparación y firma del acuerdo marco y que ha sometido al perfeccionamiento de sus contenidos a través de las aportaciones de los servicios municipales responsables de todas las actuaciones propias de su desarrollo y de los representantes de las Juntas de Compensación y Comisión Gestora.

Como resultado, el Ayuntamiento de Madrid ha diseñado el Modelo de Desarrollo Territorial que se incorpora como Anexo a la presente Addenda para atender a una problemática sobrevenida tan compleja, evaluando las alternativas de intervención en los campos de la seriación de la ocupación, las infraestructuras, la movilidad y la gestión, identificando las debilidades y fortalezas de las distintas opciones posibles, para redefinir el proceso de crecimiento en relación a criterios que se explicitan a continuación.

En la delimitación de las primeras etapas de cada uno de los ámbitos se ha prestado especial atención a que los núcleos urbanos originarios tuvieran suficiente entidad cuantitativa, en torno a las 2.500 viviendas como mínimo, y cualitativa, mezcla de usos, para garantizar su eficacia y vitalidad. Se ha establecido también una adecuada relación espacial y temporal de la consolidación de las diferentes etapas entre el conjunto de los ámbitos.

La movilidad se ha considerado en su doble vertiente: en lo que respecta al transporte público, se ha localizado la primera etapa de uno de los ámbitos en el entorno de la futura estación de metro de la línea 9 y para el transporte privado, se garantiza una adecuada conexión con las redes viarias urbanas y supramunicipales existentes.



En la propuesta de etapas se ha establecido una correcta relación entre los usos lucrativos y dotacionales de forma que las redes de equipamientos y zonas verdes sean suficientes para atender las necesidades de la población en cada etapa. También se han tenido en cuenta las implicaciones económicas que para las administraciones públicas conlleva la prestación de los servicios correspondientes.

Se ha establecido también una adecuada relación entre los usos residenciales y las actividades económicas. Las viviendas con protección pública, incluida la correspondiente a los aprovechamientos municipales, se han integrado con el resto de la trama residencial.

Las infraestructuras se han abordado de forma que quede garantizado el suministro por parte de las compañías de servicios y se han valorado los problemas que conlleva la ejecución fragmentaria de manera que se salvaguarde la viabilidad de un marco unitario. Se han considerado también las infraestructuras ya ejecutadas o planificadas según el PEISEM para una mayor optimización de los recursos económicos.

Como resultado se ha llegado a un modelo territorial para la ejecución en etapas de estos desarrollos urbanísticos que incorpora la definición final de todos los elementos, tanto en la ejecución material como en la gestión urbanística.

TERCERO.- El modelo territorial adoptado se desarrolla de forma pormenorizada en el Anexo a la presente Addenda. A continuación se describe de un modo sintético en sus componentes fundamentales.

El modelo territorial identifica dos zonas con características diferenciadas:

Por un lado la compuesta por los ámbitos de Cañaveral, Los Cerros, Los Ahijones y Los Berrocales. Articulados mediante la M-45 y la Gran Vía del Sureste en torno a la cuenca del Arroyo de Los Migueles y el Jarama, la definición infraestructural de su accesibilidad, saneamiento y abastecimiento implica una propuesta unitaria de su ejecución material. La otra zona estaría integrada por el Ensanche de Vallecas, La Atalayuela y Valdecarros, en la que es necesaria una visión integral de su accesibilidad, saneamiento y complementariedad por la continuidad espacial que presentan entre sí.

Respecto a la primera zona, se han identificado dos subconjuntos: el primero, formado por Cañaveral y Los Cerros se define al Sur por su delimitación mediante la Radial 3 y al Norte por su contigüidad a Coslada. El diferente grado de desarrollo sitúa en el tiempo a Los Cerros como ensanche de El Cañaveral.

El segundo conjunto se constituye por Los Ahijones y Los Berrocales. Este subconjunto delimitado al Norte y al Sur por la Radial 3 y la A-3, presenta una



relación homogénea con la M-45 y las áreas industriales de Vicálvaro, el Arroyo de Los Migueles y la Línea 9 de Metro.

En la segunda zona, el grado de consolidación del Ensanche de Vallecas y La Atalayuela permitirá establecer las etapas de Valdecarros con autonomía. La contigüidad de este ámbito con Vallecas y la presencia de la M-45 y la M-31 son sus referencias básicas.

La propuesta de implantación territorial mediante etapas de ejecución, establecida a partir de los criterios antes señalados, se describe en sentido norte-sur a continuación:

a) Cañaveral - Los Cerros

En el caso de Cañaveral, el alto grado de ejecución de su urbanización ha llevado a configurar dos etapas: la primera coincide con los suelos que casi han concluido su urbanización y que presentan una fuerte autonomía funcional, y una segunda etapa, en la que se concretará la urbanización del elemento de centralidad del sector.

Para Los Cerros, se define una ejecución progresiva desde la zona lindante con El Cañaveral en el extremo suroeste, por sus ventajas en sus conexiones infraestructurales. Este sector tiene vinculada su programación temporal a la aprobación definitiva de su plan parcial y de sus instrumentos de ejecución.

b) Los Ahijones – Los Berrocales

El criterio básico ha sido concentrar las primeras etapas de consolidación de la urbanización entre la M-45 y la Gran Vía del Sureste, logrando un asentamiento de población compacto en torno a dos elementos que se pretende que estructuren esta ocupación: por una parte el eje longitudinal definido por una de las calles principales que permite la conexión entre El Cañaveral y el Ensanche de Vallecas a través de Ahijones y Berrocales y por otra, el nodo de centralidad en torno a la futura estación de metro de línea 9 y los equipamientos situados en torno a ella. Para Los Ahijones se ha optado por un crecimiento desde la línea de metro hacia Cañaveral, y para Los Berrocales, habiendo valorado el grado de ejecución de la urbanización, la estructura de la propiedad y su proximidad al Ensanche de Vallecas, se ha optado por el mismo vector de crecimiento desde la A-3 hacia Ahijones.

c) Valdecarros

En este sector se ha considerado que los terrenos situados en el interior de la M-45 deben ser los primeros en consolidarse, en continuidad con los tejidos formados por el Ensanche de Vallecas y La Atalayuela, completándose posteriormente el sector a partir de los terrenos contiguos al Ensanche hasta completar su desarrollo.



d) Programación temporal

Este modelo de desarrollo espacial de la ejecución de los sectores va acompañado de una secuencia temporal de la ejecución de las etapas que tiene por finalidad garantizar las necesidades infraestructurales compartidas para el adecuado funcionamiento del conjunto durante todo el proceso.

e) Infraestructuras básicas en la definición del modelo

La definición del modelo de crecimiento por etapas articula la ejecución del conjunto de las infraestructuras básicas imprescindibles para dotar de la adecuada funcionalidad al conjunto, durante todo el proceso.

Han sido especialmente relevantes las decisiones relativas al abastecimiento de agua, la red de saneamiento, depuración y agua regenerada, la accesibilidad y el suministro eléctrico.

La asignación de las diferentes infraestructuras y obras de urbanización a cada una de las etapas se ha puesto en relación a los aprovechamientos urbanísticos para garantizar la viabilidad económica de su ejecución.

Por último, también se han considerado en el establecimiento de las diferentes etapas, las obligaciones municipales derivadas del PEISEM y concretadas en los proyectos de urbanización y en el convenio de saneamiento.

CUARTO.- Las Juntas de Compensación y Comisión Gestora han manifestado su conformidad expresa con este nuevo modelo de desarrollo mediante acuerdos adoptados por sus Consejos Rectores y Junta de Gobierno, respectivamente.

QUINTO.- En relación con el ámbito UZP 2.02 Los Cerros, la Comisión Gestora en cumplimiento de lo previsto en el Compromiso SEXTO del Acuerdo Marco, ha presentado ante el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda documentación en la que se exponen los motivos y razones en base a los cuales se considera inviable la definición en este momento de varias unidades de ejecución. Examinado dicho documento por los servicios técnicos se considera que los motivos esgrimidos, especialmente los de carácter económico y financiero, determinan la conveniencia de mantener una única unidad de ejecución que se desarrollará al igual que el resto de ámbitos afectados con arreglo al nuevo Modelo de Desarrollo Territorial por etapas objeto de la presente Addenda.

Ello no obstante, dada la situación particular de este ámbito, determinada por el hecho de encontrarse en tramitación su Plan Parcial de Ordenación, se considera imprescindible que el Modelo Territorial de Desarrollo por etapas definido para este sector se incorpore en su integridad como parte de la Documentación del Plan Parcial relativa a la organización y gestión de la ejecución, pasando a integrarse en el contenido del mismo.



Igualmente y teniendo en cuenta esta situación particular se hace preciso introducir, para el ámbito de Los Cerros, una previsión específica respecto del inicio del cómputo del plazo de tres meses previsto en el Compromiso Décimo para la presentación de los Convenios de Gestión, de forma que dicho plazo deberá computarse a partir del momento de constitución de la Junta de Compensación de este ámbito.

Como consecuencia de todo lo anterior, las partes acuerdan otorgar el presente documento con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La presente Addenda tiene como objeto principal dar cumplimiento y materializar los compromisos asumidos por las partes en el Acuerdo Marco suscrito en fecha 1 de abril de 2011 en relación con la aceptación del nuevo modelo de desarrollo territorial por etapas diseñado por el Ayuntamiento de Madrid para todos los ámbitos que conforman la Estrategia del Este, ello sin perjuicio de la asunción de nuevos compromisos.

SEGUNDA.- Las Juntas de Compensación de los ámbitos UZP 2.01 "El Cañaveral", UZP 2.02 "Los Ahijones", UZP 2.04 "Los Berrocales" y UZP 3.01 "Valdecarros", aceptan el Modelo de Desarrollo Territorial por etapas definido por el Ayuntamiento de Madrid, que figura como Anexo a la presente Addenda y que comprende para cada uno de los ámbitos afectados lo siguiente: la definición de las etapas de ejecución material de la Urbanización, su programación y plazos de ejecución, así como las infraestructuras vinculadas a cada una de las etapas de manera que se garantice la funcionalidad, tanto de cada etapa, como de cada ámbito y del modelo en su conjunto.

Las Juntas de Compensación antes citadas se comprometen a incorporar este contenido en los Convenios de Gestión que, individualizadamente y para cada uno de los ámbitos afectados, suscriban con el Ayuntamiento de Madrid, sin perjuicio de su necesaria concreción y pormenorización, así como en los convenios sectoriales de infraestructuras que se deriven del mismo.



TERCERA.- El Ayuntamiento de Madrid se compromete a prestar a dichas Juntas de Compensación el apoyo y colaboración en orden a la tramitación con eficiencia tanto de los Convenios de Gestión, como del resto de instrumentos de ejecución jurídica y material cuya aprobación o adaptación resulte necesaria para la materialización efectiva del modelo de desarrollo elegido.

CUARTA.- Respecto del ámbito UZP 2.02 “Los Cerros”, cuya situación particular se reconoce en Compromiso Sexto del Acuerdo Marco, el Ayuntamiento de Madrid, aceptando las razones expuestas por la Comisión Gestora en orden a justificar la inviabilidad de definir varias unidades de ejecución para este Sector, acepta su desarrollo en una única Unidad de Ejecución tal y como estaba previsto, si bien, con sujeción al Modelo de Desarrollo Territorial por etapas definido para este ámbito en el Anexo a esta Addenda.

No obstante lo anterior, dado que en este sector se encuentra en tramitación el Plan Parcial de Ordenación, las partes consideran que ha de ser este instrumento de planeamiento el que recoja el modelo de desarrollo por etapas previsto para el mismo. A tal efecto, la Comisión Gestora se compromete a presentar ante el Ayuntamiento de Madrid, como documentación complementaria de dicho Plan Parcial y a los efectos de su tramitación junto con el mismo, el correspondiente el Plan de Etapas con los contenidos definidos en el anexo, el cual pasará a formar parte de la documentación relativa a la organización y gestión de la ejecución de dicho Plan Parcial, todo ello, de conformidad y a los efectos previstos en el artículo 108. 1.b) de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En tanto no se apruebe definitivamente el Plan Parcial de este ámbito y se constituya la Junta de Compensación del mismo, no empezará a computarse el plazo de tres meses previsto en el Compromiso Décimo del Acuerdo Marco para la presentación, a efectos de tramitación, de la correspondiente propuesta de Convenio de Gestión.

En consecuencia el Compromiso Décimo, apartado tercero, del Acuerdo Marco queda redactado en los siguientes términos:

“... Cada Junta de Compensación presentará para su tramitación la propuesta de Convenio de Gestión, con los contenidos mínimos señalados en el compromiso octavo, necesario para recoger la pormenorización de las determinaciones en orden a la ejecución de la urbanización por etapas que en su caso se apruebe en el plazo máximo de tres meses desde la formalización de la Adenda. En el caso



concreto del ámbito UZP2.02 Los Cerros dicho plazo empezará a computarse a partir de la constitución de la Junta de Compensación de este ámbito...”.

QUINTA.- Con el objeto de valorar la eficacia del esfuerzo realizado por todas las partes para viabilizar y agilizar la gestión de los ámbitos de Suelo Urbanizable Programado, así como de efectuar el seguimiento conjunto, en orden al cumplimiento de las obligaciones y compromisos contraídos en el presente documento y en el Acuerdo Marco al que se incorpora el mismo, se crea una Comisión de Seguimiento que estará integrada por los siguientes miembros:

- Un representante de cada una de las Juntas de Compensación y Comisión Gestora designado por el órgano al que corresponda según sus Estatutos.
- Cuatro representantes del Ayuntamiento de Madrid, dos del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad designados por su titular y dos del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda designados por su titular.

Esta Comisión de Seguimiento realizará un informe anual de valoración de la eficacia de las medidas adoptadas y, cada cuatro años, un informe comprensivo de los objetivos alcanzados y su adecuación al modelo de desarrollo territorial por etapas de todos los ámbitos de la Estrategia del Este, con el objeto de facilitar la posible adopción de ajustes necesarios para adecuarse a la evolución del marco económico y social, en cumplimiento de los objetivos pretendidos.

La Comisión habrá de constituirse en el plazo máximo de tres meses a partir de la formalización de la presente Addenda y se reunirá, al menos, una vez al semestre. En la sesión constitutiva de la misma se establecerán sus propias normas de funcionamiento.

Esta Comisión participa de la naturaleza de los Órganos Colegiados a los que se refiere el apartado 2 del artículo 22 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Se regirá por lo dispuesto con carácter general en los artículos 22 y siguientes de la citada Ley, sin perjuicio de lo que al efecto dispongan sus propias normas de funcionamiento.

SEXTA.- La presente addenda participa de la misma naturaleza jurídico-administrativa que el acuerdo Marco al que se incorpora, por lo que nos remitimos a estos efectos a lo señalado en el Compromiso Undécimo de dicho Acuerdo Marco.



SÉPTIMA.- La presente Addenda producirá efectos desde su firma, de conformidad con lo dispuesto en el art. 8.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de su posterior publicación en el BAM.

En cuanto a su vigencia y extinción le resulta de aplicación lo señalado a tal efecto en el Compromiso Duodécimo del Acuerdo Marco, a cuyo contenido nos remitimos.

Firma de los Representantes