

**CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE  
SECTORIZADO PORMENORIZADO UZPp. 02.02 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS  
CERROS"**

En Madrid, a 6-3 NOV 2021

**REUNIDOS**

**DE UNA PARTE:**

**D. Mariano Fuentes Sedano**, en nombre del Ayuntamiento de Madrid, con domicilio en la calle Ribera del Sena, 21 (28042 Madrid).

**Y DE OTRA:**

**D.** , mayor de edad y de nacionalidad española, provisto con D.N.I. nº y domicilio a estos efectos en calle

**INTERVIENEN**

**D. Mariano Fuentes Sedano**, en nombre y representación del Ayuntamiento de Madrid, como titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno de 11 de julio de 2019 de organización y competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano por el que se delega en su titular la competencia para la celebración de convenios con Entidades privadas para el desarrollo y ejecución de las competencias del Área de Gobierno.

**D.** , en nombre y representación de la Junta de Compensación "DESARROLLO DEL ESTE-LOS CERROS" del Sector UZPp. 02.02, del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, debidamente constituida e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, en su condición de Presidente de la misma, en ejercicio de las facultades que le han sido atribuidas por el artículo 23 c) de los Estatutos de la Junta de

Compensación, ha sido expresamente autorizado para la firma de este convenio por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria de fecha 29 de junio de 2017 para su texto inicial y del Consejo Rector celebrado el día 30 de noviembre de 2020.

**Las partes**, en la calidad en que cada uno interviene, se reconocen recíprocamente la capacidad para el otorgamiento del presente documento, a cuyo efecto

## **EXPONEN**

### **PRIMERO.- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE**

En virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el día 1 de agosto de 2.013, por el que se aprobó la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.985 y la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997 (RPPG. 00.301), en adelante Plan General vigente, en los ámbitos afectados por la ejecución de las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2.003 y del Tribunal Supremo de fechas 3 de julio de 2.007 y 28 de septiembre de 2.012, se ajustó el modelo territorial del PGOUM/97 a los requerimientos derivados de las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y Tribunal Supremo y su desarrollo urbanístico por Etapas para viabilizar y agilizar la gestión de los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado que constituyen la Estrategia denominada "Desarrollo del Este" (en adelante, "R85M97").

Como resultado del proceso de revisión y modificación del Planeamiento General, los terrenos objeto del presente convenio quedan clasificados como suelo urbanizable sectorizado pormenorizado UZPp. 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros".

### **SEGUNDO.- PROGRAMACION DE LA EJECUCION POR ETAPAS**

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 42.7.e), 48.1.e) y 49.d) de la LSCM, la R85M97 determinó, dentro de la ordenación pormenorizada del ámbito, la conveniencia e idoneidad de delimitar una sola unidad de ejecución y estableció asimismo un plan de etapas para la urbanización con el fin de viabilizar y agilizar la

gestión de los ámbitos de suelo urbanizable programado pormenorizado que constituyen la denominada “Estrategia de Desarrollo del Este”.

El documento en el que se contienen las obligaciones y actuaciones en materia de programación de la ejecución es el denominado “IV.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL UZPp 02.02 DESARROLLO DEL ESTE-LOS CERROS”, que se incorpora a este Convenio como anexo inseparable como **ANEXO I**.

Dicho documento fija 3 etapas de urbanización y edificación y establece que la Junta de Compensación del ámbito negociará y suscribirá con el Ayuntamiento de Madrid el Convenio de Gestión que establecerá las obligaciones que se asumen respecto de la ejecución del ámbito referido a cada una de las Etapas de urbanización previstas.

### **TERCERO.- CONVENIO DE GESTIÓN**

De conformidad con lo establecido en el apartado 7.1. del documento “IV.- ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp. 02.02 DESARROLLO DEL ESTE-LOS CERROS” (**Anexo número I del presente convenio**), la Junta de Compensación del UZPp. 2.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros”, presenta el texto de un Convenio de Gestión para la concreción de los compromisos y garantías asumidas por la misma en orden a la ejecución del planeamiento.

### **CUARTO.- ESTADO ACTUAL DEL DESARROLLO**

A continuación, se recogen los hitos más importantes en las tramitaciones administrativas llevadas a cabo en el ámbito UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros:

- Constitución de la Comisión Gestora “Desarrollo del Este-Los Cerros”: Escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Fernando de la Cámara García con fecha 3 de octubre de 2.001, al número 2.705 de orden de su protocolo.
- Formalización de la Iniciativa: Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de noviembre de 2.003.

- Aprobación definitiva del Plan Parcial: Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 30 de noviembre de 2.011.
- Delimitación de la unidad de ejecución: Por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 30 de noviembre de 2.011.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación: Por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 25 de octubre de 2.012 y las modificaciones de los Estatutos aprobadas en la Asamblea General de la Junta de Compensación celebrada el 20 de julio de 2020.
- Constitución de la Junta de Compensación “Desarrollo del Este-Los Cerros”: En virtud de Escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Salvador Barón Rivero, con fecha 22 de octubre de 2.013, al número 1.722 de orden de su protocolo, dicha constitución resultó aprobada, junto con las adhesiones producidas a la misma, por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su sesión celebrada el día 10 de abril de 2.014. Consta inscrita con fecha 20 de mayo de 2014 en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, con el número de inscripción 1.419, al Folio 40 Vuelto del Libro 53 y a los Asientos nº144/18, 14/20 y 39/20.
- Elevación del Proyecto de Urbanización al Ayuntamiento de Madrid para el sometimiento a su tramitación conforme a Ley, en fecha 24 de agosto de 2.012.
- Ordenación pormenorizada para el Sector UZPp. 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” aprobada por el Consejo de Gobierno de Madrid, el día 1 de agosto de 2.013, por el que se aprobó la Revisión Parcial del PGOUM/85 y la Modificación del PGOUM/97.
- Elevación al Ayuntamiento de Madrid del Proyecto de Urbanización completo actualizado al acuerdo de 1 de agosto de 2.013 -en los términos requeridos por la Administración actuante-, para que prosiguiese su tramitación conforme a Ley, en 23 de noviembre de 2.016.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto y a fin de determinar las condiciones de la gestión conforme al nuevo modelo de desarrollo -al que prestó su conformidad la Comisión Gestora “Desarrollo del Este-Los Cerros” en sesión de fecha 9 de febrero de 2.011-, incorporado en el planeamiento general en el que se establecen las pertinentes determinaciones del ámbito de Suelo Urbanizable

sectorizado pormenorizado UZPp 02.02, las partes acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico de Gestión, con arreglo a las siguientes:

## **ESTIPULACIONES**

### **PRIMERA.- OBJETO DEL PRESENTE CONVENIO**

El presente Convenio tiene como objeto la concreción de los compromisos y garantías que la Junta de Compensación del UZPp. 2.02 "Desarrollo del Este- Los Cerros" asume de conformidad con lo previsto en el apartado 7 del documento "IV.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL UZPp 02.02 DESARROLLO DEL ESTE-LOS CERROS" de la Carpeta Específica de la R85M97, constituyendo su objeto:

- Fijar los criterios que aseguren la distribución equitativa de beneficios y cargas entre todos los propietarios del ámbito para garantizar el cumplimiento de los derechos y obligaciones propios del sistema de Compensación.
- Establecer las garantías que aseguren la completa urbanización del UZPp. cuya ejecución material está prevista según el modelo de Etapas aprobado en el planeamiento vigente.
- Determinar y concretar las previsiones a contener, conforme al nuevo modelo de desarrollo por Etapas, en instrumentos de ejecución a tramitar.
- Crear una Comisión de Seguimiento en la que participarán el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación de "Los Cerros", con objeto de evaluar el desarrollo de este Convenio, dirimir sobre aspectos de interpretación o conflictos que eventualmente surjan y proponer la finalización o modificación del convenio en los términos previstos en el mismo.

### **SEGUNDA.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

El ámbito territorial de actuación es el del Área de Suelo Urbanizable Sectorizado pormenorizado del UZPp. 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros" y se corresponde con

la unidad de ejecución recogida y definida en la ordenación pormenorizada del Plan General vigente.

**TERCERA.- ASUNCIÓN DE LOS COMPROMISOS ESTABLECIDOS EN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PORMENORIZADO UZPp. 02.02.**

En virtud del presente Convenio de Gestión, la Junta de Compensación del Sector 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros" se compromete a la ejecución íntegra de las obras de urbanización que, con arreglo a las Etapas previstas, se enumeran en el **ANEXO I del presente convenio.**

**CUARTA.- ETAPAS DEL DESARROLLO**

De acuerdo con el modelo de desarrollo territorial establecido en el Plan General vigente, las obras de urbanización para la total ejecución del Sector UZPp. 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros" se llevarán a cabo en **TRES ETAPAS** cuya descripción pormenorizada se define en el apartado 7. PLAN DE ETAPAS, del Epígrafe IV del documento "ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN" del planeamiento general vigente que como **ANEXO I** se incorpora al presente Convenio, formando parte inseparable del mismo.

Este ámbito y la delimitación de su única unidad de ejecución, se mantienen inalterables, asegurándose la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios, sin perjuicio de que la ejecución material de las obligaciones de los propietarios se haya concretado en un modelo de desarrollo por ETAPAS definido en el planeamiento general vigente.

**QUINTA.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LAS ETAPAS**

El presente Convenio recoge y se ajusta a la programación temporal establecida, para cada una de las tres etapas, en el apartado 8.2.1 del documento de "ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL UZPp. 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros" del Plan General vigente (**ANEXO I** del presente Convenio).

En cualquier caso, la Junta de Compensación se compromete a ejecutar la completa urbanización de las Etapas definidas y de las infraestructuras que en cada

una de ellas le sean imputables, hasta completar la urbanización de la unidad de ejecución de "Los Cerros" en su totalidad.

### **Programación de la ETAPA 1**

La ejecución de esta etapa comenzará en el plazo máximo de CINCO meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y tendrá una duración de DIECISÉIS meses, pudiéndose solicitar la simultaneidad de las obras de edificación con las de urbanización en la propia Etapa.

Previamente al inicio de las obras de urbanización y con relación a la Etapa 1, la Junta de Compensación deberá contratar los estudios arqueológicos con la antelación suficiente que permita que pueda adoptarse la Resolución de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes, en la que se valorará la importancia de los restos hallados según los informes arqueológicos exigidos conforme a lo previsto en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, estableciendo las soluciones adecuadas para su correcta conservación, ello de conformidad a lo establecido en el artículo 5.11.5. del documento "V. NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA" del ámbito UZPp. 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros" del Plan General vigente.

El inicio de las obras queda sujeto a las condiciones previstas en la **ESTIPULACION DÉCIMO TERCERA** con relación a la tramitación del Proyecto de Urbanización, cuya fecha de aprobación incidirá no solo en dicho inicio sino también el cumplimiento de los plazos previstos para el desarrollo de cada una de las tres Etapas.

Una vez aprobado el Proyecto de Urbanización, el inicio de las obras de cada una de las Etapas, requerirá la suscripción de la correspondiente Acta de Replanteo a partir de la cual comenzará a computar el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de cada Etapa.

De conformidad con el Documento de Organización y Gestión en su Apartado 7.1 se incluye en esta Etapa la ejecución de la Red General de Zona Verde RG-ZV-1 con una superficie de 297.397 m<sup>2</sup> definida en el Plan Especial del Cerro de la

Herradura. Asimismo, la ejecución de esta Etapa Primera necesita la conexión con el Cañaveral al menos en la Gran Vía y con la intersección de la M-45.

La ejecución de las zonas verdes de esta etapa se llevará a cabo atendiendo los siguientes criterios:

- a) Quedarán incluidas dentro de la programación temporal de la etapa aquellas zonas verdes inmediatas a las parcelas en las que se conceda licencia de obras de edificación cuando se haya autorizado la Ejecución Simultánea de las obras de Urbanización y Edificación de la etapa con las garantías exigidas para la misma.
- b) La ejecución de las zonas verdes interiores que, en su caso y por decisión municipal, queden pendientes tras la recepción del resto de obras de urbanización de la etapa se llevará a cabo por la Junta de Compensación a requerimiento de la Administración conforme se vayan concediendo las licencias de edificación de las parcelas próximas. A efectos de garantizar la ejecución de estas zonas verdes, se deberá constituir, con carácter previo a la recepción del resto de obras de la etapa, aval o certificado de seguro de caución, ajustado a las normas y modelos establecidos en el Reglamento sobre la constitución, devolución y ejecución de garantías en el Ayuntamiento de Madrid, por el importe total de ejecución de las zonas verdes pendientes, que será cuantificado en informe previo emitido por el servicio municipal responsable del control y seguimiento de las obras de urbanización.

La devolución de las garantías correspondientes al importe de la ejecución de las zonas verdes pendientes podrá llevarse a cabo, de forma parcial, a solicitud de la Junta de Compensación una vez se vayan ejecutando y recibiendo cada una de ellas. No obstante, se mantendrá la garantía correspondiente al 10% del citado importe de ejecución de las zonas verdes, hasta tanto haya transcurrido el plazo de 2 años desde la recepción de la Etapa 1.

En el supuesto de que, una vez requerida la Junta de Compensación por el Ayuntamiento, para que ejecute cualquiera de las Zonas Verdes, antes referidas, sin que la Junta de Compensación hubiera ejecutado la obra de urbanización de la misma

dentro del plazo concedido para ello, el Ayuntamiento, por sustitución, podrá ejecutar dicha obra con cargo a los avales correspondientes.

### **Programación de la ETAPA 2**

La ejecución de la completa urbanización de esta etapa se realizará en el plazo máximo de DIECIOCHO MESES, siendo el comienzo de las obras de urbanización de la Etapa 2 decisión de la Junta de Compensación, si bien esta fecha no podrá dilatarse más allá del día siguiente a la recepción de las obras de urbanización de la etapa anterior, salvo que no se hubiese producido en dicho momento la Resolución de la Dirección General de Patrimonio Histórico valorando los informes arqueológicos relativos a la **Etapa 2**, exigida la conformidad a lo dispuesto en el mencionado artículo 5.11.5. del documento "V. NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA" del ámbito UZPp. 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros" del vigente Plan General. Dicha Resolución condicionará el inicio de las obras de urbanización.

La Junta de Compensación "Desarrollo del Este-Los Cerros" deberá contratar los estudios arqueológicos pertinentes -para que pueda adoptarse la expresada Resolución- antes de la recepción de las obras de la **Etapa 1**.

De conformidad con el Documento de Organización y Gestión en su Apartado 7.1 se incluye en esta Etapa la ejecución de la Red General de Zona Verde RG-ZV-2 con una superficie de 548.637 m2 definida en el Plan Especial del Cerro de la Herradura. Asimismo, la ejecución de esta Etapa Segunda necesita la conexión de todas las vías colectoras con El Cañaverál.

En relación con la ejecución de las zonas verdes será de aplicación lo establecido para la etapa 1.

### **Programación de la ETAPA 3**

La ejecución de la completa urbanización de esta etapa se realizará en el plazo máximo de DIECIOCHO MESES, siendo el comienzo de sus obras decisión de la Junta de Compensación, si bien no podrá dilatarse más allá del día siguiente a la recepción de las obras de la etapa anterior, salvo que no se hubiese producido en

dicho momento, todavía, la Resolución de la Dirección General de Patrimonio Histórico valorando los informes arqueológicos relativos a la **Etapa 3**, exigida la conformidad a lo dispuesto en el mencionado artículo 5.11.5. del documento "V. NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA" del ámbito UZPp. 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros" del vigente Plan General. Dicha Resolución condicionará el inicio de las obras de urbanización. La Junta de Compensación "Desarrollo del Este-Los Cerros" deberá contratar los estudios arqueológicos pertinentes -para que pueda adoptarse la expresada Resolución- antes de la recepción de las obras de la **Etapa 2**.

Se incluye en esta Etapa la Ejecución de la Red General de Zona Verde RG-ZV-4 con una superficie de 103.880 m<sup>2</sup> definida en el plan Especial del Cerro de la Herradura

En relación con la ejecución de las zonas verdes será de aplicación lo establecido para la etapa 1.

No obstante lo anterior, se exceptúa expresamente de la previsión de la programación establecida para cada una de las Etapas, la ejecución de las Zonas Verdes calificadas como Red General Zonas Verdes que deberán ejecutarse a requerimiento de la Administración en los plazos que a tal efecto se establezcan.

El requerimiento municipal de ejecución anticipada de estas zonas no podrá representar un importe económico superior al 10% del presupuesto de ejecución de las obras de urbanización de la etapa o etapas que se encuentren en ejecución a la fecha de la referida solicitud.

Adicionalmente, a las referidas zonas verdes de red general, se les aplicará lo siguiente:

1. En caso de que vayan a ejecutarse, total o parcialmente, con anterioridad a la etapa en que estuviera incluida o prevista su ejecución, deberá prestarse aval o certificado de seguro de caución proporcional, en el momento en que se requiera su inicio, por el 10 por 100 del importe de las obras. La recepción de la etapa o unidad funcional estará condicionada a la ejecución de estas obras o a la prestación de garantía por el importe pendiente de ejecución.
2. Si no se hubieran ejecutado anticipadamente conforme al punto anterior, la Junta de Compensación vendrá obligada a prestar la garantía por el 10 por

100 de su importe, al momento del inicio de las obras correspondientes a la etapa en que estuviera prevista su ejecución.

Si se ejecuta, total o parcialmente, con dicha etapa, la recepción deberá realizarse conjuntamente con el resto de obras de la etapa o, en su caso, unidad funcional. La recepción de la etapa o unidad funcional estará condicionada a la ejecución de estas obras o a la prestación de garantía por el importe pendiente de ejecución.

En caso de que se requiera su ejecución en otra etapa posterior a la que le correspondiera, la conclusión de las obras o la prestación de garantía por el importe pendiente de ejecución condicionarán la recepción de las obras de la etapa o unidad funcional en que se ejecuten.

3. En caso de que no se hubiera dispuesto la ejecución de estas obras, se deberá constituir aval o certificado de seguro de caución, hasta el importe total de su ejecución con carácter previo a la recepción de las obras correspondientes a la última de las etapas.
4. La devolución de las garantías correspondientes a este importe total de la ejecución de las zonas pendientes podrá llevarse a cabo de forma parcial, a solicitud de la Junta de Compensación una vez se vayan ejecutando y recibiendo cada una de ellas pero se mantendrá la garantía correspondiente al 10% del importe de ejecución que asegura la correcta ejecución, hasta tanto haya transcurrido el plazo de 2 años desde su recepción.
5. En todo caso, y aun en el supuesto de no haber sido objeto de requerimiento por la Administración municipal, estas zonas deberán estar terminadas y recibidas en el plazo máximo de dos años desde la fecha en la que se concluya la recepción de las obras de urbanización de la última de las etapas del UZPp 02.02.
6. En el supuesto de que, una vez requerida la Junta de Compensación por el Ayuntamiento, para que ejecute cualquiera de las Zonas Verdes, antes referidas, sin que la Junta de Compensación hubiera ejecutado la obra de urbanización de las mismas dentro del plazo concedido para ello, el Ayuntamiento, por sustitución, podrá ejecutar dicha obra con cargo a los avales correspondientes.

De manera justificada y por causas no imputables directamente a la Junta de Compensación, los plazos estimados de ejecución de las obras de urbanización podrán sufrir modificación y, en su caso, prórrogas de los mismos.

Una vez conocidas estas circunstancias, la Junta de Compensación lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento a los efectos de terminar un plazo razonable de modificación y, en su caso, prórroga de dichos plazos, elevándose una propuesta para su aprobación por la Comisión de Seguimiento.

### **SEXTA.- OBRAS DE EJECUCIÓN COMPARTIDAS CON OTROS SECTORES**

Las obras de ejecución compartidas con otros sectores se contemplan en el documento "ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL UZPp. 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros" que se acompaña como **ANEXO I**. Son distintas acciones, unas cuya ejecución no se imputa al Sector UZPp. 02.02 "Desarrollo del Este- Los Cerros" y que, por su especial carácter estructurante, puede ser necesario ejecutar de forma urgente para asegurar el correcto funcionamiento del resto de ámbitos que configuran el "Desarrollo del Sureste", en cuya financiación, sin embargo, sí que participa la Junta de Compensación "Desarrollo del Este-Los Cerros" en la forma e importes determinados en el apartado 5.1. "Acciones exteriores" del epígrafe "OBRAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN", del documento "IV. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN" del ámbito UZPp. 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros" del Plan General vigente, y otras que sí se ejecutan dentro del propio Proyecto de Urbanización del Sector UZPp. 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros".

En dicho apartado, se hace constar el presupuesto estimado de las mismas y la cantidad que le corresponde al ámbito. No obstante, la estimación económica no es vinculante por lo que deberá actualizarse a la que proceda en el momento de su efectiva ejecución, pero la definición de la acción, la Etapa de ejecución y el reparto porcentual de la inversión son obligaciones que resultan de la Adenda al Acuerdo Marco.

Estas obras de ejecución compartidas con otros sectores son las siguientes:



1.- En relación con las acciones de infraestructura viaria:

**Actuación 2011-N19C07:**

Conexión Sur entre El Cañaveral y Los Cerros atravesando La Cañada Real Galiana (Actuación NO incluida en el Proyecto de Urbanización ya que correspondería al Ayuntamiento de Madrid)

**Actuación 2011-N19C08:**

Conexión Central entre El Cañaveral y Los Cerros atravesando La Cañada Real Galiana (Actuación NO incluida en el Proyecto de Urbanización ya que correspondería al Ayuntamiento de Madrid)

**Actuación N19C08:**

Vías Perimetrales de Servicio de la M-45 sobre la Cañada Real Galiana (Actuación incluida en el Proyecto de Urbanización)

**Actuación 2011-N19C09:**

Conexión entre Los Cerros y la carretera M-206 (es la calle F del Proyecto de Urbanización. El Proyecto de Urbanización contempla el proyecto constructivo de la conexión con la carretera, es decir, carriles de aceleración y deceleración)

**Actuación 19C026:**

Conexión San Fernando / Rivas Tramo II (Actuación incluida en el Proyecto de Urbanización como calle C)

2.- En relación con las acciones de abastecimiento de agua potable:

**Actuación 19I007:**

Arteria de Abastecimiento de Agua Desarrollos del Este (Tramos 5 y 6 incluidos en el Proyecto de Urbanización PE nº 11)

3.- En relación con las acciones de riego con agua reciclada:

**Actuación N18IR02:**

Tubería Principal de Impulsión Tramo I (Actuación NO incluida en el Proyecto de Urbanización)

**Actuación N19IR01:**

Tubería Principal de Impulsión Tramo II (Actuación NO incluida en el Proyecto de Urbanización)

**Actuación 2011-N19IR01:**

Tubería de Suministro desde el Depósito "Cerro Almodóvar" (Actuación NO incluida en el Proyecto de Urbanización)

**Actuación N19IR02:**

Tubería de Suministro "Los Cerros" (Tramo principal de Impulsión en el ámbito. Actuación NO incluida en el Proyecto de Urbanización)

**Actuación N19IR03:**

Tubería de Suministro al Noreste de Madrid (Tramo principal de impulsión al noreste de Madrid. Actuación NO incluida en el Proyecto de Urbanización)

**4.- En relación con las acciones de saneamiento y depuración de las aguas residuales:****Actuación N19IS01:**

Ampliación Depuradora Sur Oriental (Actuación NO incluida en el Proyecto de Urbanización)

**Actuación N19IC02:**

Estanque de Tormentas del Arroyo de los Migueles (Actuación No incluida en el Proyecto de Urbanización)

**5.- En relación con las acciones de energía eléctrica:****Actuación 2011-N19IE02:**

Estación Transformadora y Distribución "Los Cerros" (Subestación del ámbito. Actuación NO incluida en el Proyecto de Urbanización)

**Actuación N20IE04:**

Soterramiento de la Línea (L-5) Ardoz-Vicálvaro de 132 KV DC (Actuación incluida en el Proyecto de Urbanización)

**Actuación N19IE06:**

Soterramiento de la Línea (L-7) Loeches-Coslada de 220 KV DC (Actuación incluida en el Proyecto de Urbanización)

De estas actuaciones, dada la situación actual en la que se encuentra este ámbito y el resto de los ámbitos que forman parte del "Desarrollo del sureste", deben de considerarse como actuaciones a ejecutar de **manera más inmediata** (Obras de Ejecución Urgente) que el resto, las siguientes:

**1.- En relación con las acciones de infraestructura viaria:****Actuación 2011-N19C07:**

Conexión Sur entre El Cañaveral y Los Cerros atravesando La Cañada Real Galiana

**Actuación 2011-N19C08:**

Conexión Central entre El Cañaveral y Los Cerros atravesando La Cañada Real Galiana

**2.- En relación con las acciones de abastecimiento de agua potable:**

**Actuación 19I007:**

Arteria de Abastecimiento de Agua Desarrollos del Este

3.- En relación con las acciones de riego con agua reciclada:

**Actuación N19IR01:**

Tubería Principal de Impulsión Tramo II

**Actuación 2011-N19IR01:**

Tubería de Suministro desde el Depósito "Cerro Almodóvar"

**Actuación N19IR02:**

Tubería de Suministro "Los Cerros"

4.- En relación con las acciones de saneamiento y depuración de las aguas residuales:

**Actuación N19IC02:**

Estanque de Tormentas del Arroyo de los Migueles

No obstante, en el plazo de 3 meses desde la ratificación del presente Convenio, el Ayuntamiento de Madrid, de forma motivada, acordará con la Junta de Compensación, si alguna de las otras actuaciones debe tener carácter de urgencia y, consecuentemente, debe procederse a su ejecución y financiación de forma anticipada.

En el sentido expuesto, la Junta de Compensación asume los compromisos derivados de la financiación de la ejecución de estas actuaciones, estableciendo que el inicio y la finalización de las Obras de Ejecución deberá llevarse a cabo, por la Junta de Compensación, de acuerdo con los plazos que, de forma motivada, se hayan establecido en el correspondiente proyecto constructivo

La ejecución de las Obras que no sea preciso anticipar deberá llevarse a cabo en los plazos previstos para la ejecución de la etapa en la que estén incluidas.

Las Obras de Ejecución Urgente se garantizarán, por la Junta de Compensación de la manera siguiente:

1. Para determinar el importe de la garantía se tomará en consideración la cifra que conste en el presupuesto del proyecto constructivo (el "Presupuesto").

2. Con respecto a las Obras de Ejecución Urgente cuya ejecución se impute totalmente al UZPp 02.02, la Junta de Compensación prestará los avales necesarios que garanticen el importe del Presupuesto.
3. Con respecto a las Obras de Ejecución Urgente compartidas con otros sectores, la Junta de Compensación prestará los avales necesarios que garanticen el porcentaje total de obra cuya ejecución y financiación corresponda al UZPp 02.02.

Cuando las Obras de Ejecución Urgente se hayan ejecutado con carácter previo a la Etapa en la que estén incluidas, serán recibidas por la Administración actuante una vez que se vayan concluyendo con arreglo a las prescripciones previstas en el correspondiente proyecto constructivo.

La devolución de las garantías correspondientes a las Obras de Ejecución Urgente se llevará a cabo, a solicitud de la Junta de Compensación, una vez se vayan ejecutando y recibiendo cada una de ellas. No obstante, se mantendrá la garantía correspondiente al 10% del citado importe, hasta tanto haya transcurrido el plazo de 2 años desde su recepción.

La acción 2011N19IR01 Tubería de suministro desde Depósito Cerro Almodóvar, cuya ejecución se imputa a los ámbitos UZP 02.01 Cañaveral, UZPpp 02.03 Ahijones, UZPp 02.04 Berroales, UZPp 02.02 Los Cerros y UZPp 03.01 Valdecarros, así como al Ayuntamiento, tiene un carácter estructurante, pudiendo ser necesario adelantar su ejecución para asegurar el correcto funcionamiento del Método de Desarrollo Territorial del Sureste. El inicio de las obras de ejecución de esta acción deberá llevarse a cabo por la Juntas de Compensación afectadas a requerimiento del Ayuntamiento, independientemente de la etapa definida, y deberán formalizarse dentro del plazo que, de forma razonada, se establezca en dicho requerimiento. En caso de que el avance de las obras de urbanización de los ámbitos afectados no permitan el inicio de las obras de ejecución de esta acción, de forma provisional se podría iniciar, en coordinación con el Canal de Isabel II Gestión otro recurso hídrico que permitiera el riego de las zonas verdes públicas.

## **SÉPTIMA.- COMPROMISOS RELATIVOS EN MATERIA DE INFRAES-TRUCTURAS DE SANEAMIENTO**

Tomando como referencia para la definición de las conexiones infraestructurales de toda la estrategia del Sureste las definidas por el Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid (PEISEM) y el Anexo a la Adenda del Acuerdo Marco suscrito el 1 de abril de 2011 del "Modelo de Desarrollo Territorial "Desarrollo del Este", dichas acciones de infraestructuras de saneamiento quedan incorporadas en la ordenación pormenorizada aprobada para el UZPp. 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros" en la Revisión Parcial del PGOUM/85 y la Modificación del PGOUM/97 y se resumen en las siguientes:

- Actuación N19 IS 01.- Ampliación de la Depuradora Suroriental con capacidad suficiente para tratar las aguas residuales de todos los ámbitos (El Cañaveral, Los Cerros, Ahijones y Berrocales), dotada de sistemas de tratamiento avanzado de eliminación de nutrientes.

- Actuación N19 IC 02.- La construcción de un Estanque de Tormentas que sirva a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos (El Cañaveral, Los Cerros, Ahijones y Berrocales). La implantación de dicha infraestructura será en la zona del arroyo de Los Migueles, en el límite del UZPp. 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales", antes de alcanzar el municipio de Rivas Vaciamadrid, dividido en 3 módulos de 18.750 metros cúbicos cada uno, uno de ellos ya ejecutado por el desarrollo de Los Berrocales, adosados a un 4º módulo ejecutado por el Ayuntamiento y que, en estos momentos, se encuentra ya en servicio.

Las dos actuaciones anteriores quedarán programadas en función de las necesidades reales que el Ayuntamiento de Madrid considere a lo largo del tiempo. En el caso del Estanque de Tormentas, éste se ejecutará de manera inmediata, tal y como se ha establecido en la cláusula anterior.

En referencia a la Ampliación de la Depuradora Suroriental y en el caso de que la Junta de Compensación no ejecute las obras, deberá sufragar el importe que le corresponda en la fase de ejecución de la Etapa en que deba entrar en funcionamiento o avalar el 100% de la parte que le corresponda, ante el Ayuntamiento.

De las acciones anteriores, los sectores sufragan la ejecución de las obras de los 3 módulos que les corresponde del Estanque de Tormentas y la Ampliación de la Depuradora Suroriental, y ejecuta el Ayuntamiento de Madrid.

#### **A) ESTANQUE DE TORMENTAS**

Conforme a lo dispuesto en el documento IV "ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp. 02.02 DESARROLLO DEL ESTE-LOS CERROS" integrado en la carpeta de ordenación específica del sector, las obligaciones que asume la Junta de Compensación del UZPp. 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros" para la financiación de esta infraestructura, es la siguiente:

ACTUACIONES PREVISTAS	Presupuesto total estimado de la Infraestructura (IVA incluido)	Porcentaje del Coste imputable al ámbito
Estanque de tormentas del Arroyo de los Migueles (3 módulos)	12.000.000,00€	17,46 %

Al tratarse de una infraestructura de ejecución inmediata, la financiación se debe aportar simultáneamente con los desarrollos urbanísticos de El Cañaveral y de Los Ahijones, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización de Los Cerros.

Dicha cantidad supone una estimación y una vez concluida la ejecución de los tres módulos, se practicará una liquidación definitiva de las obligaciones que resulten en atención a la aportación económica que corresponda a la Junta de Compensación según el porcentaje del coste imputable al ámbito.

#### **B) AMPLIACIÓN DE LA DEPURADORA SUR ORIENTAL**

Conforme a lo dispuesto en el documento IV "ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp. 02.02 DESARROLLO DEL ESTE-LOS CERROS" integrado en la carpeta de ordenación específica del sector, las obligaciones que

asume la Junta de Compensación del UZPp. 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” para la financiación de esta infraestructura, cuya ejecución corresponde al Ayuntamiento de Madrid, es la siguiente:

ACTUACIONES PREVISTAS	Presupuesto total estimado de la Infraestructura (IVA incluido)	Porcentaje del Coste imputable al ámbito
Ampliación de la ERAR Depuradora Sur Oriental	35.000.000,00€	21,25%

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 7.1. “Plan de Etapas de la Urbanización” del documento “IV. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN” del ámbito UZPp. 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” del vigente Plan General, la cantidad inicialmente prevista de 7.437.500.- € a sufragar por la Junta de Compensación por este concepto se abonará en el momento en el que se desarrolle la Etapa 1. Dicha cantidad supone una estimación y una vez concluida la ejecución de las obras de ampliación de la ERAR Sur Oriental, se practicará una liquidación definitiva de las obligaciones que resulten en atención a la aportación económica que corresponda a la Junta de Compensación según el porcentaje del coste imputable al ámbito.

La Junta de Compensación se obliga y se muestra conforme en realizar las aportaciones económicas que le correspondan según el porcentaje señalado en los cuadros anteriores.

La Junta de Compensación abonará el importe que le corresponda del total de estas obras -en los momentos indicados- o en su caso avalará las cantidades comprometidas, en cualquier caso, con carácter previo a la solicitud de la simultaneidad de urbanización y edificación de cada una de las Etapas a las que se impute su coste.

#### **OCTAVA.- PROYECTO DE EXPROPIACIÓN.**

Una vez ratificado el presente Convenio, la Junta de Compensación se compromete en el plazo máximo de seis meses a la presentación, para su tramitación,

del Proyecto de Expropiación y al establecimiento y depósito en la Tesorería Municipal de la garantía necesaria por el importe total de las expropiaciones como requisito previo para someter a la consideración de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid la aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación.

Así mismo, dado que es voluntad del Ayuntamiento plantear un proyecto de mejora ambiental, consistente en un corredor ecológico, la Junta de Compensación se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para permitir una ocupación anticipada en los suelos destinados a tal fin, con el objeto de facilitar el inicio de la ejecución integral de un proyecto unitario.

#### **NOVENA.- GARANTÍAS PARA ASEGURAR LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN**

Establecida por el planeamiento aprobado la ejecución de la urbanización a través de un programa de etapas sucesivas, las garantías a constituir para la correcta ejecución se ajustarán a lo previsto en el Art. 108.1b) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid de la siguiente manera:

1. Para garantizar la correcta ejecución de cada una de las etapas, la Junta de Compensación vendrá obligada a presentar garantía por importe del 10 por 100 del importe total previsto para las obras de urbanización de cada Etapa conforme a la distribución temporal de inversiones que resulte del Proyecto de Urbanización completo actualizado por etapas al que se refiere la ESTIPULACIÓN DÉCIMO CUARTA.
2. Tales garantías, por importe equivalente al 10% del de las obras de urbanización presupuestadas para cada Etapa en dicho Proyecto de Urbanización completo actualizado, deberán encontrarse constituidas con carácter previo al comienzo de éstas mediante la firma del Acta de Replanteo y le serán devueltas a la Junta de Compensación por la Administración actuante una vez transcurrido el plazo de 2 años a partir de la recepción de las obras de urbanización de cada una de las Etapas.

Todas las garantías que se presten se ajustarán a las normas y modelos establecidos en el Reglamento sobre la constitución, devolución y ejecución de garantías en el Ayuntamiento de Madrid.

En virtud de las previsiones del art. 19.3 de la LSCM, por remisión de lo establecido en el artículo 20.3 de la misma, y dadas las características específicas de la actuación, se prevé expresamente la posibilidad de ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación de cada Etapa o Unidad Funcional, siempre que se cumpla el conjunto de requisitos legales y garantías señaladas a tales efectos.

Para poder llevar a cabo de forma simultánea las obras de edificación y urbanización, y a los efectos de garantizar la total terminación de éstas últimas, en el momento de solicitar la pertinente licencia municipal de obras, la Junta de Compensación acreditará debidamente el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas pendientes de ejecutar, y aportará las garantías en cuantía suficiente para cubrir dicho coste en los términos previstos en la legislación vigente. Estas garantías serán independientes y sin perjuicio de las determinadas en el artículo 246.3 Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En caso de que las edificaciones se lleven a cabo de forma simultánea con las obras de urbanización, no podrán ocuparse por terceros ni utilizarse aquéllas hasta la recepción de las obras de urbanización de la Etapa o, en su caso, de la Unidad Funcional, la materialización de las cesiones y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes, así como la obtención del título habilitante para la Primera Ocupación. En todo caso se consignará dicho compromiso como condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

**DÉCIMA.- CUANTIFICACIÓN DE TODOS LOS DEBERES LEGALES DE CESIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA FORMA EN QUE ÉSTOS SERÁN CUMPLIDOS.**

Mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación y en el momento en que se produzca la aprobación del mismo por la Administración actuante, tendrá lugar la

cesión, libres de cargas y gravámenes y a favor del propio Ayuntamiento de Madrid, de los siguientes terrenos de cesión obligatoria y gratuita:

a) Parcelas con las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad por la superficie de la unidad de ejecución.

Dichas parcelas habrán de ser urbanizadas con cargo a la Junta de Compensación y quedarán localizadas en la proporción que respectivamente corresponda, dentro del perímetro de cada una de las diferentes etapas con aprovechamientos lucrativos previstas para la ejecución de la urbanización.

b) Parcelas que, con arreglo a la R85M97, quedan destinadas a la ubicación en ellas de redes públicas locales y generales de infraestructuras, equipamientos y servicios, no susceptibles de aprovechamiento lucrativo.

Dichas parcelas habrán de ser urbanizadas con cargo a la Junta de Compensación.

Mediante la aprobación municipal del Proyecto de Reparcelación, también serán objeto de cesión, libres de cargas y gravámenes, a favor de la Comunidad de Madrid y, en su caso, de la Administración General del Estado, los terrenos destinados por la R85M97a ubicar redes públicas supramunicipales en la proporción establecida por la LSCM.

#### **DÉCIMO PRIMERA.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

La recepción de las obras de urbanización se efectuará por la Administración actuante una vez que se vayan concluyendo, con arreglo a las prescripciones previstas, todas las obras, instalaciones, e infraestructuras determinadas para cada una de las respectivas Etapas o Unidades Funcionales, según el Proyecto de Urbanización actualizado por etapas que se apruebe, y de conformidad con lo establecido en el artículo 135 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, salvo con las especialidades previstas para la ejecución de determinadas zonas

verdes, y sin perjuicio de las especificaciones que se establezcan respecto a la conservación y mantenimiento de tales zonas verdes y de determinados viales.

Con independencia de lo establecido en el párrafo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 99.3 de la Ley 9/2001, podrán recibirse unidades funcionales dentro de cada una de las Etapas siempre que la Junta de Compensación justifique que las mismas tienen un funcionamiento autónomo del resto de la Etapa y la Administración actuante esté conforme con ello. En este sentido, las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por unidades funcionales capaces de prestar el uso al que va destinado y puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de la etapa.

La recepción parcial de las obras de urbanización de la correspondiente unidad funcional posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente unidad funcional.

En todo caso, a las obras de urbanización que sean recibidas por el Ayuntamiento les será de aplicación lo establecido en la ESTIPULACION DÉCIMO SEGUNDA respecto de su conservación, sin perjuicio de la obligación de los promotores y constructores de las edificaciones, beneficiarios de las licencias correspondientes, de reponer y/o reparar las que resulten dañadas por las obras de edificación.

#### **DÉCIMO SEGUNDA.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

La Junta de Compensación será responsable de la conservación de las obras de urbanización hasta la recepción de las propias de cada Etapa o Unidad Funcional por el Ayuntamiento, -excepción hecha de las Zonas calificadas como Red General Zonas Verdes y espacios libres (RG ZV/EL), de acuerdo con lo establecido en la Estipulación QUINTA- momento a partir del cual asumirá el compromiso de colaborar con el Ayuntamiento en la conservación y/o mantenimiento de las obras de urbanización.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los siguientes supuestos:

a) Las obras de urbanización correspondientes a determinadas acciones o infraestructuras concretas que, a criterio del servicio técnico municipal competente, deban ser objeto de recepción parcial dentro de una determinada etapa o unidad funcional y cuya conservación corresponderá al Ayuntamiento de Madrid a partir de tal recepción parcial.

b) La conservación de ciertos viarios, debido al deterioro que pueden sufrir al estar afectados por la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación de otras etapas, cuya conservación correrá a cargo de la Junta de Compensación hasta la recepción por el Ayuntamiento de Madrid de las obras de urbanización de la etapa o unidad funcional a la que prestan servicio. La determinación de estos viarios corresponderá al órgano municipal competente.

c) La conservación por el Ayuntamiento de Madrid de las zonas verdes pendientes de ejecución en la etapa o unidad funcional que corresponda se producirá una vez que se haya culminado su correcta ejecución por la Junta de Compensación y se haya recibido por el Ayuntamiento de Madrid con el visto bueno del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad.

En tanto no se proceda a la recepción de las citadas zonas verdes por el Ayuntamiento de Madrid tras su completa ejecución, la Junta de Compensación estará obligada a llevar a cabo las labores de limpieza y conservación en las parcelas destinadas a tal fin.

Hasta tanto no se produzca la recepción por el Ayuntamiento de Madrid de las obras de urbanización de la Etapa o unidad funcional correspondiente, la Junta de Compensación se responsabiliza de su conservación y mantenimiento, que incluirá la reparación y/o reposición de los elementos que resulten dañados en cada una de las etapas ejecutadas.

Igualmente en colaboración con los servicios técnicos municipales competentes, se determinarán los viarios y accesos que resulten necesarios para la ejecución de las obras que procedan en las siguientes etapas por lo que la Junta se obligará a su

conservación y reparación si fuera menester durante el tiempo que se ejecuten dichas obras, hasta la recepción de la etapa o etapas a las que dan servicio.

### **DÉCIMO TERCERA.- MODIFICACIÓN DE BASES Y ESTATUTOS**

Atendidas las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente para viabilizar y agilizar la gestión de los ámbitos de suelo urbanizable programado que constituyen la denominada estrategia de “Desarrollo del Este” y analizado el contenido de las Bases y Estatutos del UZP. 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros”, no resulta precisa la modificación de los mismos, cuya aprobación definitiva fue llevada a efecto por Acuerdo de Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 25 de octubre de 2.012 y las modificaciones de los Estatutos aprobadas en la Asamblea General de la Junta de Compensación celebrada el 20 de julio de 2020.

Tanto las determinaciones contenidas en las Bases de Actuación, como en los Estatutos aprobados definitivamente, resultan ajustados a la normativa urbanística vigente y aplicables para servir al desarrollo de la actuación urbanística conforme al modelo por Etapas, en el respeto al principio de la justa distribución de beneficios y cargas.

Los propietarios de la Unidad de Ejecución resultan adjudicatarios de los aprovechamientos que proporcionalmente a sus derechos les corresponden en cada Etapa y participan en los costes de la actuación soportando cada derrama en función de su cuota de participación en la Junta de Compensación, determinada por el aprovechamiento total adjudicado en la Unidad de Ejecución.

### **DÉCIMO CUARTA.- ACTUALIZACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN TRAMITACIÓN**

El Proyecto de Urbanización elevado a la Administración actuante en 24 de agosto de 2.012 ya contemplaba el modelo de desarrollo de la actuación por Etapas en la forma prevista conforme a la ordenación pormenorizada del Sector UZPp. 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” contenido en el planeamiento general vigente, y se ha

ajustado a los diferentes requisitos técnicos exigidos por las Administraciones públicas y Compañías suministradoras de servicios urbanísticos; habiéndose elevado al Ayuntamiento de Madrid, en 26 de noviembre de 2.016, el documento del Proyecto de Urbanización completo, en el que se refunden las adecuaciones y nuevos requisitos técnicos exigidos; encontrándose pendiente su aprobación.

Teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la terminación del documento y atendiendo a los nuevos criterios y requisitos técnicos exigidos por las Administraciones y Organismos Públicos, así como por las compañías suministradoras, la Junta de Compensación está realizando una actualización del Proyecto de Urbanización, que será presentada en el plazo máximo de TRES MESES desde la ratificación del presente Convenio, si no se hubiera presentado con anterioridad, para que sea sometido a nuevo informe del Área de Obras y Urbanizaciones, previo a su aprobación.

La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización condicionará el inicio de las obras de urbanización, así como los plazos de ejecución de cada una de las tres Etapas previstas en el ámbito del Sector.

#### **DECIMO QUINTA.- DEVOLUCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS GARANTÍAS PRESENTADAS**

Establecida por el planeamiento aprobado la ejecución de la urbanización a través de un programa de etapas sucesivas, las garantías a constituir para la correcta ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo previsto en el artículo 108.1b) de la LSCM de la siguiente manera:

1. Antes de iniciar cada una de las etapas, de acuerdo con el artículo 108.1.b) de la LSCM, la Junta deberá constituir como garantía el 10 % del importe de los trabajos incluidos en la etapa y el 10 % del importe de las obras necesarias para la funcionalidad de la misma, de acuerdo con los importes reflejados en el proyecto de urbanización vigente en cada momento.
2. Procederá la devolución de la garantía constituida correspondiente al 10 % del importe total previsto para las obras imputadas a cada etapa y que asegura la

correcta ejecución de las mismas, transcurridos dos años desde su recepción por la Administración, con la excepción prevista en el apartado 4 de la presente cláusula respecto de las zonas verdes.

3. La Junta de Compensación, una vez finalizado el periodo de garantía de la etapa que haya sido objeto de recepción, podrá solicitar la utilización en concepto de garantía exigible para las etapas subsiguientes de alguna de las garantías ya presentados y respecto de las cuales proceda su devolución con arreglo a lo previsto en el apartado anterior. En este caso, solo procederá la devolución de aquellas que resten tras mantener las que garanticen el importe del 10% por la correcta ejecución de las obras ya ejecutadas y no recibidas de otras etapas. A tal efecto, se establece la necesidad de aportar la conformidad con el nuevo objeto previsto para las garantías por parte de la Entidad garante afectada, o en su caso la nueva garantía emitida con estas nuevas condiciones que sustituirá a las anteriormente depositadas.

La adaptación de las garantías que se mantengan como garantías futuras debe realizarse atendiendo a los siguientes requisitos:

- a) Deberá figurar la relación de documento/s concretos cuyo concepto se propone adaptar a otro.
  - b) La expedición de los documentos de conformidad por las entidades bancarias o aseguradoras cuyas garantías se seleccionen para estas finalidades, deberán recoger el número, fecha e importe de la garantía al que se hace referencia, su actual concepto y el nuevo concepto de garantía al que queda afecto el mismo, según el caso de que se trate, declarándose expresamente en dichos documentos que el resto de las condiciones de las garantías afectados se mantienen inalterados.
  - c) Los documentos se depositarán en la Tesorería Municipal para su custodia junto con los avales originales.
4. En relación con las zonas verdes pendientes de ejecución en el momento de la recepción del resto de las obras de urbanización de la etapa, la Administración mantendrá en su poder la garantía correspondiente al 100% del importe concreto de ejecución de las zonas verdes que estén pendientes en la Etapa de la que se trate, hasta tanto haya transcurrido el plazo de 2 años desde su recepción.

## **DÉCIMO SEXTA.- PREVISIONES Y COMPROMISOS SOBRE LA EDIFICACION**

El plazo para iniciar y finalizar las obras de edificación de las parcelas de resultado será el señalado por el Ayuntamiento en la licencia de edificación correspondiente. De no haberse otorgado un plazo determinado, éste será de un año para iniciarlas y de tres para su terminación, conforme a lo dispuesto en la LSCM.

Se incorporan al presente Convenio, como **ANEXO II**, las previsiones sobre edificación que corresponden a la mejor estimación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación sobre la programación temporal de la edificación.

## **DECIMO SÉPTIMA.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES AL AYUNTAMIENTO DE MADRID Y A LOS PROPIETARIOS.**

Los criterios para la adjudicación de las parcelas resultantes incluidas en el sector serán los recogidos en la normativa vigente, y más concretamente en los artículos 87 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (en adelante "RGU"), artículo 87 de la LSCM, artículo 40 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante "TRLSRU"), así como en las Bases de Actuación vigentes en cada momento y que, en esencia contendrán al menos los siguientes principios:

1. Todas las fincas comprendidas dentro de la Unidad de Ejecución tendrán derecho, en proporción a la respectiva superficie aportada en el ámbito en su conjunto, a la adjudicación de aprovechamientos resultantes situados dentro del perímetro territorial correspondiente a cada una de las Etapas establecidas en el planeamiento, con independencia del porcentaje que tenga en cada etapa, sin perjuicio del aprovechamiento que, conforme a lo dispuesto en las Bases, se reserve o adjudique a la Junta de Compensación. Esa proporción podrá ajustarse al alza o a la baja por el propio Proyecto de Reparcelación para evitar proindivisos de difícil gestión futura, siempre que no suponga una variación sustancial de los derechos de cada propietario en cada etapa.

2. Con independencia de la regla general establecida en el apartado anterior en aras a evitar situaciones de proindiviso de difícil gestión futura, de conformidad con lo establecido en la Base 5.2.2.3 de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.
3. A los efectos de determinar el porcentaje de suelo aportado que, para cada una de las fincas de origen, se ha de materializar en cada Etapa se establecerán los coeficientes correspondientes a cada Etapa. Dichos coeficientes se calcularán dividiendo el aprovechamiento urbanístico lucrativo del perímetro de cada una de las Etapas entre el aprovechamiento urbanístico lucrativo total de la Unidad de Ejecución.
4. El citado régimen, será también aplicable al Ayuntamiento de Madrid respecto de las fincas aportadas por el mismo a la reparcelación. La cesión al Ayuntamiento de Madrid del 10% del aprovechamiento, le será adjudicada prioritariamente en vivienda sujeta a algún régimen de protección. En caso de que ello no fuera posible en alguna de las etapas, por no existir tal aprovechamiento de vivienda protegida, el Ayuntamiento recibirá su aprovechamiento incrementado en las Etapas en que ello sea posible, preferentemente en las Etapas anteriores. Se procurará evitar la adjudicación de aprovechamientos en cuotas de titularidad indivisa sobre parcelas resultantes y, de producirse, habrán de realizarse, en la medida de lo posible, adjudicaciones en proindiviso con el propio Ayuntamiento por derechos generados por fincas aportadas por el mismo.
5. A través del Proyecto de Reparcelación se llevará a cabo la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento de todo el Ámbito, aunque el desarrollo de las obras de urbanización sea por las Etapas establecidas y aprobadas por el planeamiento que se ejecuta. Por ello, para cada una de las parcelas resultantes, el proyecto hará constar la etapa en la que se incluye así como la previsión temporal prevista para su desarrollo por el planeamiento aprobado.

## **DÉCIMO OCTAVA.- CRITERIOS PARA LA IMPUTACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.**

Todos los costes de urbanización del Ámbito se imputarán a los propietarios de conformidad con los criterios establecidos en los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta, y quedarán reflejados en la cuenta de liquidación provisional aprobada con el Proyecto de Reparcelación, constando como carga urbanística en cada una de las fincas resultantes inscritas en el Registro de la Propiedad, todo ello sin perjuicio de lo que resulte de la Cuenta de Liquidación Definitiva y de la minoración que se produzca en los costes de urbanización como consecuencia de la enajenación de aquellas parcelas que la Junta de Compensación se haya reservado para sufragar los costes de urbanización.

Los propietarios asumen el compromiso de incluir en los instrumentos de transmisión que se formalicen, las obligaciones pendientes con expresión de su cuantía, indicando si las asume el transmitente o el adquirente; debiendo poner en conocimiento de la Junta de Compensación y del Ayuntamiento de Madrid la transmisión efectuada.

En garantía de la efectividad de este compromiso, la Junta de Compensación asume la obligación de informar al Ayuntamiento cuando se le comunique la adquisición u/o adjudicación por cualquier título de fincas en el ámbito de actuación.

Salvo subrogación explícitamente expresada en los instrumentos de transmisión de las parcelas resultantes, una vez producida la caducidad de la nota de afección a que se refiere el artículo 19 del RD 1093/1997, de 4 de julio, el propietario que hubiera intervenido en el expediente de equidistribución responderá de los costes de urbanización a que queda afecta la parcela.

Los costes del ámbito podrán verse reducidos mediante el producto de la venta de los suelos que se haya reservado la Junta de Compensación a este fin.

### **DÉCIMO NOVENA.- OTROS COMPROMISOS.**

La Junta de compensación asume el compromiso de evitar ocupaciones ilegales de las parcelas públicas o privadas del Sector obligándose a la adopción de cuantas medidas resulten necesarias para asegurar un adecuado sistema de seguridad y vigilancia en el ámbito de sus competencias.

A tales efectos, a medida que las parcelas vayan adquiriendo la condición de solar como consecuencia del proceso gradual de urbanización por Etapas, la Junta de Compensación asume el compromiso de cercar mediante cerramientos permanentes las parcelas que hayan sido objeto de cesión obligatoria al Ayuntamiento en el proyecto de reparcelación.

Una vez producida la primera ocupación o funcionamiento para las edificaciones ubicadas en parcelas cuyas obras de urbanización hayan sido recibidas por el Ayuntamiento, la Junta de Compensación, a requerimiento de éste, adoptará aquellas medidas que garanticen la seguridad e integridad de los ocupantes de inmuebles y demás usuarios de edificaciones e instalaciones en relación con la actividad de ejecución del resto de la unidad de ejecución.

La determinación de tales medidas corresponderá al órgano municipal competente.

### **VIGÉSIMA.- APROBACIÓN DEL CONVENIO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.**

El presente Convenio se suscribe por el Presidente de la Junta de Compensación en virtud de las facultades que le han sido atribuidas expresamente por su Asamblea General en la sesión celebrada con fecha 29 de Junio de 2017, y por el Consejo Rector en la reunión celebrada en fecha 6 de Junio de 2017 y sesión de 30 de noviembre de 2020 y será aprobado por dicha Asamblea con carácter previo a su ratificación por el Pleno Municipal, con el quórum establecido en el artículo 17.4. de los Estatutos de la Junta de Compensación, determinado por la mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas en la sesión.

### **VIGÉSIMO PRIMERA.- NATURALEZA JURÍDICA**

De conformidad con lo establecido en el Art. 243.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia del presente convenio de gestión, por lo que cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento quedará sometido al orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

### **VIGÉSIMO SEGUNDA.- TRAMITACION ADMINISTRATIVA.**

El presente Convenio se ajustará en su tramitación a lo previsto en los artículos 247 y 248 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y una vez suscrito inicialmente, se someterá al trámite de información pública por plazo de veinte días. Tras dicho trámite y a la vista del resultado del mismo, su texto definitivo se elevará al Pleno del Ayuntamiento de Madrid para su ratificación. Producida ésta, y a efectos de su perfeccionamiento, las partes deberán firmar el texto definitivo en un plazo de 15 días desde la notificación de su aprobación por el Pleno y, posteriormente, será publicado en la forma determinada por el artículo 248 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **VIGÉSIMO TERCERA.- INSCRIPCIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO**

La Junta de Compensación se compromete, en el plazo máximo de 20 días desde la notificación que se le practique de la ratificación por el Pleno del texto definitivo del presente Convenio, a solicitar de los Registros de la Propiedad correspondientes la afección de las determinaciones en el mismo contenidas, mediante nota marginal a practicar en las fincas incluidas en el ámbito. Todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 65 y 67 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con lo dispuesto en los artículos 73 y 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias

al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Asimismo y de conformidad con lo previsto en el artículo 248.1. de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Convenio deberá de inscribirse en el Registro y Archivo Administrativo de Convenios Urbanísticos.

#### **VIGÉSIMO CUARTA.- SEGUIMIENTO DEL CONVENIO**

El Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación acuerdan crear una Comisión de Seguimiento con objeto de evaluar el desarrollo de este Convenio, dirimir sobre aspectos de interpretación o conflictos que eventualmente surjan, tanto de su aplicación como en las relaciones en todos los campos entre ambas Entidades y proponer la finalización o modificación del convenio en los términos previstos en el mismo.

##### **a) Composición**

La Comisión estará integrada por los siguientes miembros:

- Tres representantes del Ayuntamiento, uno del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad designados por su titular, uno del Área de Obras y Equipamiento y otro del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano designados por sus titulares.
- Tres representantes de la Junta de Compensación designados por el órgano al que corresponda según sus Estatutos.

Podrán acudir a las reuniones de la Comisión las personas que, designadas por los miembros de la Comisión, se estimen necesarias en orden a la exposición y asesoramiento de los asuntos que deban ser tratados.

La Presidencia de la Comisión corresponderá a uno de los representantes del Ayuntamiento de Madrid, que tendrá voto de calidad

## **b) Constitución y reuniones**

Esta Comisión habrá de constituirse en el plazo máximo de tres meses a partir de la ratificación del presente Convenio y se reunirá, al menos, una vez al año.

También se reunirá a instancia de cualquiera de las partes, cuando haya algún asunto concreto que, por su urgencia, no deba posponerse hasta la siguiente reunión anual.

En la Primera reunión constituyente, se establecerán las **NORMAS REGULADORAS** de la Comisión y se designará al Presidente de la misma, que dispondrá de voto de calidad.

## **c) Funciones**

La Comisión de Seguimiento tendrá, entre sus funciones, las siguientes:

- 1) dirimir sobre aspectos de interpretación en el cumplimiento del presente convenio o conflictos que eventualmente surjan en las relaciones en todos los campos entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento;
- 2) iniciar el procedimiento de liquidación del convenio y elaborar la propuesta de liquidación, de acuerdo con lo establecido en la estipulación Vigésimo Séptima;
- 3) proponer la finalización o modificación del convenio en los términos previstos en el mismo.
- 4) otras que se estimen oportunas por ambas partes y no excedan de las legalmente previstas en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Esta Comisión participa de la naturaleza de los Órganos Colegiados a los que se refiere el apartado 2 del artículo 15 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Se regirá por lo dispuesto con carácter general en los Art. 15 y siguientes de la citada Ley, sin perjuicio de lo que al efecto dispongan sus propias normas de funcionamiento que a tal efecto se acuerden en su primera sesión.

## **VIGESIMO QUINTA.- VIGENCIA, SUSPENSIÓN Y CAUSAS DE EXTINCIÓN**

El presente CONVENIO producirá efectos desde su ratificación por el Pleno del Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto en el Art. 247 de la LSCM.

Su vigencia estará vinculada a la terminación del proceso de desarrollo y ejecución del UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” salvo que por el incumplimiento de los compromisos en él adquiridos por la Junta de Compensación, la Administración opte por su resolución.

El presente convenio se extinguirá por su total cumplimiento o por su resolución.

Serán causas de resolución del presente Convenio:

a) Mutuo acuerdo

b) Incumplimiento de las obligaciones dimanantes del Convenio.

La resolución del presente convenio por incumplimiento de las obligaciones dimanantes del mismo requerirá la previa denuncia de tal incumplimiento por cualquiera de las partes, tras la cual, y previo conocimiento de la Comisión de Seguimiento, la parte cumplidora efectuará un previo requerimiento a la parte incumplidora para proceder a su subsanación que deberá ser contestado en el plazo máximo de un mes exponiendo las causas del mismo y proponiendo las medidas a adoptar para su corrección. Transcurrido dicho plazo sin contestación o si ésta no garantiza el cumplimiento de los compromisos derivados del Convenio suscrito, se procederá, por el órgano competente, a la declaración de incumplimiento y se propondrá la adopción de las medidas legales que fueran necesarias para asegurar la correcta ejecución de tales compromisos y, en su caso, el resarcimiento de daños y perjuicios que a la parte incumplidora pudieran exigirse.

## **VIGÉSIMO SEXTA -MODIFICACION DEL CONVENIO**

Cualquier modificación total o parcial de las estipulaciones del presente convenio deberá ajustarse a la misma tramitación que la seguida para la aprobación del mismo.

## **VIGÉSIMO SÉPTIMA.- LIQUIDACION DEL CONVENIO**

Sin perjuicio del cumplimiento de un plazo de garantía de 2 años desde la última recepción de la última etapa, una vez ejecutadas, recibidas la totalidad de las obras de urbanización y cumplidas la totalidad de las obligaciones, en el plazo de seis meses desde la última recepción, la Comisión de Seguimiento iniciará el procedimiento para proceder a la liquidación del convenio, para lo cual, se recabarán informes previos de la Intervención General, del resto de Áreas de Gobierno implicadas y de la Junta de Compensación y cualesquiera informes que se consideren precisos para resolver al objeto de verificar el correcto cumplimiento de todo lo anteriormente pactado.

A la vista de los anteriores informes, la Comisión de Seguimiento elaborará una propuesta de liquidación del convenio, así como las medidas, en su caso, a adoptar, que se deberá de formalizar mediante la correspondiente Acta de Liquidación a suscribir por el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación.

La liquidación del convenio se llevará a cabo con carácter previo a la disolución de la Junta de Compensación del UZP 02.02 "Desarrollo del Este –Los Cerros"

## **VIGÉSIMO OCTAVA.- FINALIZACIÓN DEL CONVENIO**

Cumplidos todos los compromisos establecidos en el presente convenio y a solicitud de la Comisión de Seguimiento, se iniciará el procedimiento para dar por finalizado el Convenio para lo cual se recabarán informes previos de los Servicios Técnicos de las Áreas municipales que ostenten las competencias en materia de urbanización y gestión del ámbito, al objeto de verificar el correcto cumplimiento de todo lo anteriormente pactado.

A la vista de los anteriores informes, la Comisión de Seguimiento elaborará una propuesta de finalización del convenio que se deberá de formalizar mediante la correspondiente Acta de Finalización que habrá de ser suscrita por los representantes de la Junta de Compensación y de las Áreas municipales interesadas.

La suscripción del Acta de Finalización antedicha habilitará a cualquiera de las partes firmantes para solicitar del Registro de la Propiedad la cancelación de la nota de afección prevista en la ESTIPULACIÓN VIGÉSIMO TERCERA.

**Por el Ayuntamiento de Madrid**

D. ~~Mariano~~ Fuentes Sedano

**Por la Junta de Compensación**