

El Ayuntamiento impulsa el desarrollo de los nuevos barrios de la zona este

Facilitar el desarrollo de los nuevos barrios planificados en la zona este de Madrid, haciendo posible su ejecución por fases y agilizando así los procesos de urbanización y de construcción de viviendas, es el objetivo del Acuerdo Marco suscrito el día 11 de marzo de 2011 entre el Ayuntamiento de Madrid, y los representantes de las Juntas de Compensación de El Cañaveral, Berrocales, Ahijones y Valdecarros y Los Cerros.

Por parte municipal han suscrito el documento la primera teniente de alcalde y delegada de Medio Ambiente, Ana Botella, las delegadas de Urbanismo y de Obras, Pilar Martínez y Paz González, y el delegado de Seguridad, Pedro Calvo. Por parte de las Juntas de Compensación, los firmantes han sido los presidentes de El Cañaveral, Jesús Cosín; Los Ahijones, Luis Ulpiano Iglesias; Los Berrocales, Pablo Santos Tejedor, y Valdecarros, Luis Roca de Togores, así como el presidente de la Comisión Gestora de Los Cerros, Carlos Conde Duque.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana contiene entre sus previsiones la denominada "Estrategia de Desarrollo del Este", configurándola como una operación estructurante que abarca el territorio comprendido en la corona metropolitana del Sureste, desde la carretera de Andalucía hasta el límite con los términos municipales de Coslada y San Fernando, entre las autovías M-40 y M-50. Se incluyen en esta zona cinco ámbitos de desarrollo - El Cañaveral, Berrocales, Ahijones, Valdecarros y Los Cerros- con una superficie de suelo de 42.299.907 m², donde se prevé construir 116.804 viviendas, de las cuales el 54% tendrán algún tipo de protección, destinándose 6.003.251 m² edificables a nuevas actividades económicas.

El desarrollo de estos ámbitos, de acuerdo con el Plan General, se realiza por la iniciativa privada, que inicialmente tenía previsto llevar a cabo los trabajos mediante una única unidad de ejecución. Sin embargo, la actual situación de crisis económica, las dificultades de acceso al mercado de crédito y el cambio de tendencia en el sector inmobiliario, han supuesto importantes dificultades para que las Juntas de Compensación puedan abordar los compromisos adquiridos en los plazos estipulados. Ello incide negativamente en tres ámbitos de manera simultánea. En primer lugar, en el desarrollo de la ciudad, al dificultarse la urbanización y puesta en el mercado de suelo que permita cubrir las demandas de viviendas, oficinas, comercios e industrias. En segundo lugar, en un sector de desarrollo económico para la ciudad, como es el de la construcción, de gran importancia para la generación de empleo en Madrid. En tercer lugar, en el desarrollo vital de los propios ciudadanos, que han puesto sus ilusiones y sus recursos de cara a la adquisición de unas viviendas, tanto

protegidas como libres, de las que necesitan disponer en unos tiempos limitados, y que ven frustradas sus expectativas.

Ante esta situación, las Juntas de Compensación solicitaron al Ayuntamiento de Madrid su colaboración para ejecutar estos desarrollos por etapas, en lugar de llevarlos a cabo de una manera global, como inicialmente estaba previsto. Partiendo de esta realidad, se ha elaborado un acuerdo que ha requerido del diálogo y del consenso entre el Ayuntamiento y las Juntas de Compensación, así como de la estrecha cooperación entre distintos departamentos municipales. Así, han trabajado coordinadamente todas las Áreas de Gobierno competentes en la materia: Urbanismo, como responsable del planeamiento; Medio Ambiente y Obras, para identificar y definir las infraestructuras que requiere cada etapa; Seguridad, para comprobar que las vías públicas responden a las necesidades de movilidad de cada desarrollo, tanto en transporte público como privado, y los Distritos, como representantes municipales en las Juntas de Compensación y conocedores en profundidad de la realidad de los distintos ámbitos.

La estrategia del nuevo modelo de desarrollo, antes del 1 de julio

En base a este Acuerdo, el Ayuntamiento de Madrid asume la responsabilidad de establecer la estrategia para el desarrollo por etapas de estos ámbitos, garantizando que cada una de ellas responde a criterios homogéneos, coordinados, coherentes y sostenibles, con plena integración en el entorno, movilidad adecuada y dotación de los servicios e infraestructuras necesarios. Además, se pretende que la localización de cada una de las etapas de crecimiento se sitúe en la zona más próxima a la ciudad consolidada, con el fin de ir rematando progresivamente la trama urbana. En la definición de cada uno de estos aspectos, el Ayuntamiento tendrá en cuenta las particularidades de cada ámbito de desarrollo y de sus Juntas de Compensación, incluyendo su capacidad económica y de gestión, así como los derechos de los propietarios.

Una vez se apruebe la estrategia municipal por las distintas Juntas de Compensación, deberán ser éstas las que presenten en el Ayuntamiento los convenios de gestión, a fin de que queden aprobadas las etapas de cada ámbito, así como las garantías técnicas, jurídicas y económicas para llevarlas a cabo. Finalizará así el proceso administrativo, a partir del cuál las Juntas de Compensación deberán iniciar las obras de urbanización.

Hay que destacar, en este sentido, que el Acuerdo Marco establece unos plazos que tienen el carácter de máximos, por lo que su reducción dependerá de la celeridad que las propias Juntas de Compensación sean capaces de dotar a este proceso. Por parte del Ayuntamiento, a partir de ahora mismo esta iniciativa tiene prioridad absoluta, con el objetivo, según señala el propio Acuerdo, de que la estrategia del nuevo modelo de desarrollo quede totalmente fijada en el plazo máximo de tres meses, es decir, antes del 1 de julio de 2011.

