



**RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR GENERAL DEL ESPACIO PÚBLICO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS POR LA QUE SE AUTORIZA LA EJECUCIÓN SIMULTÁNEA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN EN EL ÁMBITO UZPP 02.03 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES ETAPA 3-4, SOLICITADA POR LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO. EXPEDIENTE 714/2002/05540**

**HECHOS**

El proyecto de urbanización del ámbito de suelo urbanizable sectorizado pormenorizado UZPp 02.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones" (adaptación del proyecto de urbanización del UZP 02.03 Desarrollo del Este-Los Ahijones y su modificación a la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997) se aprobó definitivamente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en sesión celebrada el 22 de septiembre de 2022 con un presupuesto, IVA del 21% incluido, de 542.447.470 €.

El proyecto de reparcelación correspondiente fue aprobado por La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid con fecha 9 de marzo de 2023 habiendo adquirido firmeza vía administrativa.

En cumplimiento del artículo 108.1 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, fueron depositados, por la Junta de Compensación en la tesorería municipal, garantías correspondientes al 10% del presupuesto de ejecución de la Etapa 3-4, las cuales ascienden a 3.710.066,83 €, constituyéndose las mismas mediante el aval presentado el 24 de julio de 2023.

El 10 de febrero de 2025, la Junta de Compensación del UZPp 02.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones" presenta escrito en el Registro Electrónico del Ayuntamiento de Madrid, solicitando la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, al amparo de lo dispuesto en los artículos 19.3 y 20.3 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid y de lo establecido en el artículo 1.4.4. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Con fecha 7 de mayo de 2025 la Junta de Compensación presenta la documentación solicitada para la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación

El presupuesto correspondiente a la Etapa 3-4 asciende a la cantidad de 37.100.668,33 € (IVA incluido).

Las obras de urbanización del UZPp 02.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones" se están ejecutando por la Junta de Compensación del ámbito bajo la inspección y control del Departamento de Inspección y Seguimiento I de la Subdirección General de Control de la Urbanización de la Dirección General del Espacio Público, Obras e Infraestructuras del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos.

La valoración de las obras pendientes de ejecutar asciende a la cantidad de 9.053.331,02 €, (IVA incluido), de acuerdo con las valoraciones realizadas por el Departamento de Inspección y Seguimiento I en coordinación con la dirección facultativa de las obras.





La existencia del tendido aéreo de la línea de 15 Kv perteneciente a la "Línea de Media Tensión RVS 702 (15 kV) Rivas - Cebolla" que atraviesa la Etapa 3-4 impide que las parcelas afectadas: PI-4; PI-5.1; PI-5.4; RGE-1; RGE-2; IT-9; RGI-4, puedan ejercer sus derechos de edificación. Por tanto, los propietarios de las parcelas afectadas deberán aportar un compromiso por el cual, durante el proceso de soterramiento de la parte de esta línea que discurre dentro de su parcela en la Etapa 3-4, podrán tramitar las correspondientes licencias de obra, quedando a la espera de la completa ejecución del soterramiento del citado tramo de la línea de 15 Kv existente dentro de su respectiva parcela, para poder iniciar las obras de edificación en las parcelas afectadas por el vuelo de dicha línea de alta tensión (PI-4; PI-5.1; PI-5.4; RGE-1; RGE-2; IT-9; RGI-4) en tanto en cuanto no se haya ejecutado el soterramiento del citado tramo de la línea en dicha parcela.

El 3 de septiembre de 2025, la Subdirección de Control de la Urbanización emite informe por el que se requiere documentación adicional y justificación de la presentación de las garantías en la Tesorería Municipal, así como el cumplimiento de lo estipulado en el artículo 1.4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, "la urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución, se regulará por lo establecido en la legislación urbanística".

De conformidad al requerimiento realizado por esta Subdirección General y en relación a lo dispuesto en los artículos **19.3 y 20.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid**,

*"...Artículo 19.3: Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aun cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:*

*a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.*

*b) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de 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.*

*c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas..."*

*"...Artículo 20.3: Antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en la letra b) del número 1 anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el suelo urbano consolidado"*

así como en los artículos 39, 40 y 41 del, Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978) .

La Junta de Compensación del ámbito UZPp 02.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones" ha presentado escrito en fecha 29 de octubre de 2025, en el que se hace constar lo siguiente:





Los propietarios de las parcelas de la Etapa 3-4 del UZPp 02.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones", se comprometen a:

- que las obras de Urbanización del Ámbito se concluirán con anterioridad a la finalización de las obras de edificación,
- que los edificios que sean objeto de construcción no serán utilizados hasta que no estén concluidas las obras de urbanización,

no se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecta a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y redes de alcantarillado.

Y se aporta la siguiente documentación:

Cartas de pago por un importe total de 9.053.331,02 €, correspondiente a la garantía depositada ante la Tesorería del Ayuntamiento de Madrid en concepto de "Fianza definitiva para responder de la ejecución simultanea de las obras de edificación con las de Urbanización del UZPp 02.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Expediente 714/2002/05540. Área de Gobierno de Obras y Equipamientos.

	importe	nº Aval / Nº Certificado:
Conexión Viaria entre Cañaveral y Ahijones	35.466,44 €	25-00000119-001
ACCIÓN N19 IS 01: Ampliación de la Depuradora Suroriental	1.100.654,8 €	25-00000119-002
Obras pendientes de la Urbanización de la Etapa 3-4	7.612.494,91 €	25-00000119-003
Retranqueo de línea aérea de MT (15Kv) del circuito VCL705	304.714,87 €	25-00000119-004

- Plano de coincidencia de coordenadas de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación con las del plano de replanteo de las obras de urbanización.
- Plan de Control y Vigilancia de la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación.

Con fecha 3 de diciembre de 2025 el Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad remite compromiso de no ejecutar obras de edificación en las parcelas RGE-1; RGE-2 y RGI-4. del Desarrollo Urbanístico UZPP 2.03 Desarrollo del este-los Ahijones en tanto no se ejecute el soterramiento del tramo del tendido aéreo de la línea de 15 kv perteneciente a la "LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN RVS 702 (15 KV) RIVAS - CEBOLLA" que atraviesa la etapa 3-4 del desarrollo urbanístico precitado



## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

- I. De acuerdo con el artículo 108 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, por el que se aprueba la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, le corresponde al Ayuntamiento de Madrid la dirección, supervisión, intervención y control del desarrollo del sistema de compensación.
- II. La competencia para autorizar la presente ejecución simultánea está atribuida a la Dirección General del Espacio Público, Obras e Infraestructuras en virtud de lo establecido en el punto 10º del anexo del Acuerdo de 29 de junio de 2023, por el que se establece la organización y competencias del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos.
- III. El artículo 1.4.4. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, con fecha 17.04.1997, establece que:

- "1. La urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución, se regulará por lo establecido en el RGU, así como por lo establecido en el apartado siguiente en cuanto a la relación de obras correspondientes a la urbanización básica.*
- 2. A los efectos de lo establecido en los art. 41 y 42 del RGU sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:*
- a) Explanación*
  - b) Saneamiento*
  - c) Encintado de aceras y base del firme de calzada*
  - d) Cruces de calzadas de los servicios*
  - e) Galerías de servicios*
  - f) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.*

*Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización.*

*El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación".*

- IV. El artículo 23.1 párrafo 3, de la LSCM, dispone que:

*"En los casos de actuaciones en suelo urbanizable, el Ayuntamiento podrá autorizar la simultaneidad de la edificación de terrenos que todavía no tengan la condición de solar, con la ejecución de las obras de urbanización. La garantía a prestar por quien solicite la aplicación de dicho régimen será fijada de forma que alcance a cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas".*

- V. Asimismo, el artículo 19.3, de la misma norma aplicable en este punto por remisión de lo dispuesto respecto del suelo urbanizable y urbano no consolidado, en los artículos 23 y 20 de la LSCM, respectivamente, regula que:





*“Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aun cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:*

- a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.*
- b) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de 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.*
- c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas”.*

Vistos los preceptos citados y las consideraciones expuestas,

#### RESUELVO

**PRIMERO.** Autorizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación correspondientes al UZPp 02.03 “Desarrollo del Este-Los Ahijones”

**SEGUNDO:** Advertir a la propiedad del ámbito que:

1º.- Con carácter previo al otorgamiento de cada una de las licencias de obras de edificación que se soliciten en el ámbito de la unidad, el propietario deberá aportar el compromiso de no utilizar las edificaciones en tanto no estén concluidas las obras de urbanización.

2º.- Durante el periodo de tiempo en que se lleve a cabo la ejecución simultánea, la propiedad del ámbito aplicará el Plan de Control y Vigilancia aportado y, en coordinación con los servicios técnicos municipales, deberá realizar la vigilancia necesaria para que las obras de edificación que se estén ejecutando no causen deterioro a la urbanización, siendo responsable del mismo ante este Ayuntamiento.

**TERCERO:** Dar traslado de la resolución a los interesados.

*Firmado electrónicamente*

EL DIRECTOR GENERAL DEL ESPACIO PÚBLICO,  
OBRAS E INFRAESTRUCTURAS  
José Luis Infanzón Priore





## Diligencia de incorporación al Registro de Decretos y Resoluciones

Área	53 - Área de Gobierno de Obras y Equipamientos
------	--

Fecha Decreto / Resolución	04/12/2025
Nº Decreto / Resolución	20251253141

Órgano Resolución	DIRECCION GENERAL ESPACIO PUBLICO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS
-------------------	---

Descripción Decreto	EXPEDIENTE 714/2002/05540 AUTORIZAR LA EJECUCION SIMULTANEA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN EN EL ÁMBITO UZPP 02.03 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES ETAPA 3-4, SOLICITADA POR LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO.
---------------------	---

Incorporado al Registro de Decretos y Resoluciones en fecha	05/12/2025
---	------------

Expedientes Relacionados	Lista expedientes relacionados



CHUJXQLIN3V4MCZY

CSV: CHUJXQLIN3V4MCZY  
Verificable en [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

