



**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 DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL UZPp 02.04 “DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES”, ETAPA 1, SOLICITADA POR LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO.**

**HECHOS**

Con fecha 17 de marzo de 2023, la Junta de Compensación del ámbito de referencia presenta en el Registro Electrónico del Ayuntamiento de Madrid (Nº Anotación: 20230381710), escrito solicitando la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización de la etapa 1.

El 29 de junio de 2023, la Subdirección de Control de la Urbanización emite informe indicando que no existiría inconveniente en acceder a lo solicitado que siempre y cuando se cumplan las condiciones para la concesión de la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, y se ingresen las garantías correspondientes.

El 2 de octubre de 2023 la Junta de Compensación aporta la documentación solicitada.

El 16 de octubre de 2023 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.

Con fecha 10 de noviembre de 2023, la Junta de Compensación del UZPp 2.04 “Los Berrocales” presenta escrito y documentación atendiendo al requerimiento anterior.

El proyecto de urbanización del ámbito de suelo urbanizable sectorizado pormenorizado UZPp 02.04 “Desarrollo del Este-Los Berrocales” (adaptación del proyecto de urbanización del UZP 02.04 Desarrollo del Este-Los Berrocales y su modificación a la revisión del PGOU de 1985 y modificación del PGOU de 1997), se aprobó definitivamente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en sesión celebrada el 4 de mayo de 2023, con un presupuesto de 21 %, IVA incluido, de 782.892.141,24€, estableciendo la ejecución de las obras en seis etapas y 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, avales por importe de 17.022.798,20€, con carácter previo al comienzo de éstas. El proyecto de reparcelación correspondiente fue aprobado por la Junta de Gobierno de la Ciudad Madrid con fecha 2 de febrero de 2012.

Las obras de la Etapa 1 se inician el 30 de marzo de 2007 en base al Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 19 de octubre de 2006, según se expresa en el Convenio Urbanístico para la Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado Pormenorizado UZPp “Desarrollo del Este Los Berrocales”, suscrito entre el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de compensación, de fecha 25 de enero de 2019.

Las obras de urbanización del UZPp 02.024 “Desarrollo del Este-Los Berrocales” se están ejecutando por la Junta de Compensación bajo la inspección y control de los técnicos de la Dirección General del Espacio Público Obras en Infraestructuras de este Área de Gobierno, considerando estos servicios técnicos que está realizada la ejecución básica citada en el artículo 1.4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

**Información de Firmantes del Documento**



MADRID

JOSE LUIS INFANZON PRIORE - DIRECTOR GENERAL DEL ESPACIO PUBLICO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS  
URL de Verificación: [https://servint.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do](https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 17/11/2023 13:55:59

CSV : 1HHFMCJ129MIVC61





No obstante, la existencia del tendido aéreo de la línea de 132Kv que atraviesa la etapa 1, impide cumplir, temporalmente, las condiciones definidas en el mencionado artículo 1.4.4 de las Normas Urbanísticas en los siguientes viales:

- V-5 (entre glorieta G-13 y vial H-5)
- H-5 (entre vial V-5 y glorieta G-22)
- V-6 (entre glorieta G-22 y vial VI-49)

Con fecha 10 de noviembre de 2023, la Junta de Compensación UZPp 2.04 "Los Berrocales" presenta escrito y documentación con el siguiente contenido:

1.- Cartas de pago de la constitución de las garantías depositadas ante la Tesorería del Ayuntamiento de Madrid:

• Aval Bancario:

- Por la Ampliación Depuradora Suroriental	1.367.467 € (IVA incl.)
- Por la Tubería agua regenerada desde Cerro Almodóvar	222.000 € (IVA incl.)
- Por la Tubería agua regenerada tramo II	357.000 € (IVA incl.)

• Seguros de Caución:

- Por las Obras de urbanización pendientes de ejecutar de la Etapa 1	7.356.320 € (IVA incl.)
- Por la Conexión Berrocales-Ahijones	2.216.202 € (IVA incl.)
- Por la Estructura E-15 conexión Ahijones	2.516.660 € (IVA incl.)
- Por la ETD Berrocales (p.p Etapa 1)	3.886.013 € (IVA incl.)
- Por la Subestación L-6 132kw	1.721.886 € (IVA incl.)
- Por las Galerías de Servicio	468.541 € (IVA incl.)

2- Plano superpuesto del vuelo de la línea con el plano de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, donde se pueden observar las parcelas afectadas, así como fichas de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación y los compromisos debidamente firmados.

La Junta de Compensación, en cumplimiento del requerimiento efectuado el 27 de octubre de 2023, y de conformidad con lo establecido en el art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, presenta el compromiso de 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 y 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, energía eléctrica y redes de alcantarillado.

Información de Firmantes del Documento



MADRID

JOSE LUIS INFANZON PRIORE - DIRECTOR GENERAL DEL ESPACIO PUBLICO, OBRAS E  
INFRAESTRUCTURAS  
URL de Verificación: [https://servint.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do](https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 17/11/2023 13:55:59

CSV : 1HHFMCJ129MIVC61





La Junta de Compensación aporta protocolo para arbitrar las relaciones entre la junta de compensación y los promotores durante la ejecución simultánea de las obras de edificación con la ejecución y conservación de las obras de urbanización del sector.

## 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”.*

### Información de Firmantes del Documento



MADRID

JOSE LUIS INFANZON PRIORE - DIRECTOR GENERAL DEL ESPACIO PUBLICO, OBRAS E  
INFRAESTRUCTURAS  
URL de Verificación: [https://servint.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do](https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 17/11/2023 13:55:59

CSV : 1HHFMCJ129MIVC61





- 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 a la Etapa 1 del UZPp 2.04 “Desarrollo del Este Los Berrocales”.

**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 Etapa 1, deberá aportarse 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 Protocolo 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 ni merma en sus características técnicas actuales, 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

Información de Firmantes del Documento



MADRID

JOSE LUIS INFANZON PRIORE - DIRECTOR GENERAL DEL ESPACIO PUBLICO, OBRAS E  
INFRAESTRUCTURAS  
URL de Verificación: [https://servint.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do](https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 17/11/2023 13:55:59

CSV : 1HHFMCJ129MIVC61





MADRID

## Diligencia de incorporación al Registro de Decretos y Resoluciones

S.G.T. :	<b>CO_10219710 - Área de Gobierno de Obras y Equipamientos</b>
Área :	<b>53 - AREA DE GOBIERNO DE OBRAS Y EQUIPAMIENTOS</b>

Fecha Decreto / Resolución :	<b>17/11/2023</b>
Nº Decreto / Resolución :	<b>20230207431</b>

Órgano Resolución :	<b>DIRECCION GENERAL ESPACIO PUBLICO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS</b>
---------------------	--

Descripción Decreto :	Autorizar la Ejecución Simultánea de las obras de Urbanización y Edificación correspondientes a la Etapa 1 del UZPp 2.04 "Desarrollo del Este Los Berrocales" solicitada por la propiedad del ámbito.
-----------------------	---

Incorporado al Registro de Decretos y Resoluciones en fecha:	<b>17/11/2023</b>
--	-------------------