

LCA/ erb/ SI277

JUNTA DE COMPENSACIÓN LOS
BERROCALES
CIF: V82934282
notificaciones@losberrocales.es

Subdirección General de Control de la Urbanización

Proyecto de urbanización del UZPp 2.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales". Expediente 714/2003/03039
Notificación resolución autorización ejecución simultánea

El Director General del Espacio Público, Obras e Infraestructuras, por su Resolución de fecha 9 de abril de 2026, y en virtud de las atribuciones que tiene conferidas por Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se establece la organización y competencias del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos, ha dispuesto lo siguiente:

"HECHOS

Con fecha 24 de octubre de 2025 la propiedad del ámbito UZPp 2.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales" solicita la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación de la etapa 3.

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 modificado 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 4 de mayo de 2023 con un presupuesto de 21 %, IVA incluido, de 782.892.141,24 euros. €, 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 29 de diciembre de 2022 habiendo adquirido firmeza administrativa.

Las obras de urbanización del UZPp 2.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales" se están ejecutando por la propiedad del ámbito bajo la inspección y control del Departamento de

Página 1 | 4

Información de Firmantes del Documento



MADRID

MANUEL DE PAZOS LIAÑO - SUBDIRECTOR GENERAL DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/04/2026 11:03:59
CSV : CR3KHP27OEKTXYCR



Inspección y Seguimiento del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos, considerando este departamento que está realizando la ejecución básica citada en el artículo 1.4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

La valoración de las obras pendientes de ejecutar, incluyendo las acciones asignadas a la etapa 3 recogidas en el Convenio Urbanístico de Gestión, ascienden a la cantidad de 18.261.226,66 euros (IVA incluido) tras las pertinentes valoraciones realizadas por el Departamento de Inspección y Seguimiento I de la Subdirección General de Control de la Urbanización, Dirección General del Espacio Público, Obras y Equipamientos, conjuntamente con la dirección facultativa de las obras.

Con fecha 30 de marzo de 2026, la Junta de Compensación aporta la documentación requerida en el informe de fecha 20 de marzo la cual incluye justificantes de haber depositado por la propiedad del ámbito garantías en seguros de caución por los importes detallados en el informe:

- 1.600.108,94€
- 10.353.462,16€
- 5.944.655,56€
- 363.000,00€

La suma de las garantías aportadas asciende a 18.261.226,66 euros (IVA incluido)

La Junta de Compensación, en su escrito, asume los siguientes compromisos:

- *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.*
- *A ejecutar las conexiones viarias de la etapa.*

Durante el periodo de tiempo que dure dicha ejecución simultánea, la propiedad del ámbito en coordinación con la Subdirección General de Control de la Urbanización, deberá realizar la vigilancia necesaria para que las obras de edificación que se estén ejecutando no causen deterioro a la urbanización ya ejecutada, siendo responsable del mismo ante este Ayuntamiento.

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 Artículo modificado por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023 , establece que:

La urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución, se regulará por lo establecido en la legislación urbanística.

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 a la etapa 3 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 unidad, 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 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"

Lo que comunico a usted para su conocimiento y efectos oportunos, advirtiéndole que, contra la expresada resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer los recursos que se indican a continuación:

I.- Recurso de REPOSICIÓN potestativo previo al contencioso-administrativo, ante el mismo órgano que dictó la resolución en el plazo de UN MES, o bien, directamente recurso CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ante el Tribunal de Instancia de Madrid, en el plazo de DOS MESES, en ambos casos, a partir del día siguiente a la fecha en que reciba la notificación de la presente resolución. Artículos 30.4, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC), artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa y disposición adicional primera de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

II.- Todo ello, sin perjuicio de que el interesado interponga cualquier otro recurso que estime pertinente (artículo 40.2 LPAC).

Firmado digitalmente

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN

(Por Resolución de 10 de febrero de 2025 de la Directora de la Oficina del Secretario de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de delegación en materia de fe pública)

Manuel de Pazos Liaño

