



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 U.S. 4.10 "SOLANA DE VALDEBEBAS", SOLICITADA POR LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO. EXPEDIENTE 711/2021/14484

HECHOS

Con fecha 31 de marzo de 2025 la propiedad del ámbito US 4.10" Solana de Valdebebas" solicita la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación de la Fase 1.1 del ámbito.

El proyecto de urbanización se aprobó definitivamente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en sesión celebrada el 25 de abril de 2024 con un presupuesto de ejecución por contrata para la Fase 1 de 510.455,67 € y para la Fase 2 de 117.827696,22€.

En cumplimiento del artículo 108.1 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSM), fueron depositados por la Junta de Compensación en la tesorería municipal, avales por importes de:

- 2.750.000,00€
- 2.750.000,00€
- 2.750.000,00€
- 2.750.000,00€
- 833.815,18€

correspondientes al 10% del importe total previsto de las obras de urbanización 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 23 de noviembre de 2023.

Las obras de urbanización del ámbito US 4.10" Solana de Valdebebas" se están ejecutando por la propiedad del ámbito bajo la inspección y control del Departamento de Inspección y Seguimiento del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos, considerando este departamento que se cumple el artículo 1.4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y 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.

La valoración de las obras pendientes en la Fase 1.1 se estima que asciende a la cantidad de 161.689,20 € (IVA incluido) tras las pertinentes valoraciones realizadas por el Departamento de Inspección y Seguimiento de la Dirección General del Espacio Público, Obras y Equipamientos, conjuntamente con la dirección facultativa de las obras.

Con fecha 21 de noviembre de 2025 se ha depositado, por la propiedad del ámbito en la Plataforma Electrónica de Garantías PLEGA", aval por el importe reflejado en el informe de 161.689,20€.





Asimismo, y 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, según dispone el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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, para tal fin, con fecha 1 de agosto de 2025 la Junta de Compensación aporta el "Plan de Control y Vigilancia de la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación."

En la misma fecha se aporta el Plano de coincidencia de coordenadas de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación con las del plano de replanteo de las obras de urbanización

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 a la Fase 1.1 de las obras de urbanización del Plan Parcial US. 4.10 “Solana de Valdebebas”.

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

Firmado electrónicamente

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

Información de Firmantes del Documento





MADRID

Diligencia de incorporación al Registro de Decretos y Resoluciones

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

Fecha Decreto / Resolución	27/11/2025
Nº Decreto / Resolución	20251247190

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

Descripción Decreto	711/2021/14484. AUTORIZAR LA EJECUCIÓN SIMULTÁNEA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN CORRESPONDIENTES A LA FASE 1.1 DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL US. 4.10 "SOLANA DE VALDEBEBAS".
---------------------	--

Incorporado al Registro de Decretos y Resoluciones en fecha	28/11/2025
---	------------

Expedientes Relacionados	Lista expedientes relacionados
	711/2021/14484



CJPJXVHBNBOD5DW3

CSV: CJPJXVHBNBOD5DW3
Verificable en https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

