

**RESOLUCIÓN DE 2 DE DICIEMBRE DE 2015 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 APE 16.11 “CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS, SOLICITADA POR LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO.**

**HECHOS**

1. La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, el 6 de octubre de 2005, aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución del Área de Suelo Urbanizable No Sectorizado UNP 4.01 “Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas”. Posteriormente, debido a diversas modificaciones que se realizaron en el Planeamiento Urbanístico de este Ámbito, se redactó un Proyecto Modificado adaptándole al mismo, siendo aprobada esta 1ª Modificación del Proyecto de Urbanización, por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, el 29 de diciembre de 2009.
2. El Director General de Evaluación Urbana del Área de Gobierno de Obras y Espacios Públicos procedió mediante Resolución de 13 de abril de 2011 a autorizar la Ejecución Simultánea de las obras de urbanización y edificación en el UNP 4.01 “Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas” La valoración de las obras de urbanización pendientes ascendieron a 46.466.751,43 euros (IVA incluido).
3. El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 13 de Madrid, en sentencia n.º 288/2013 de 24 de julio de 2013, mediante fallo procedió a estimar el recurso interpuesto contra la Resolución de Ejecución Simultánea de las obras de urbanización y edificación correspondientes al UNP 4.01 “Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas”, fundamentada jurídicamente por la inexistencia previa de un Planeamiento General, como consecuencia de la Sentencias del Tribunal Supremo, de fecha 28 de septiembre de 2012, cuyo resultado final fue la anulación de dicha Resolución de Simultaneidad.
4. Tras la citada Sentencia del Tribunal Supremo, de 28 de septiembre de 2012, que declaraba la nulidad de la clasificación y ordenación urbanística de determinados Sectores, entre los cuales se encuentra el del Ámbito de Valdebebas, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adoptó el Acuerdo, de fecha 1 de agosto de 2013, por el que se aprueba definitivamente la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 y Modificación del Plan General de Madrid de 1997, en los Ámbitos afectados por la ejecución de las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 y del Tribunal Supremo de fechas 3 de julio de 2007 y 28 de septiembre de 2012, publicado en el BOCM N° 182, de fecha 2 de Agosto de 2013.
5. La citada Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 y Modificación del Plan General de Madrid de 1997, para este Ámbito, desarrolla las determinaciones de Planeamiento Básico y de Detalle, pasándose a calificar como Área de Planeamiento Específico APE 16.11 “Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas”.
6. El Plan Especial para la Modificación de la Ordenación Pormenorizada del APE-RP 16.11 “Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas”, fue aprobado definitivamente el día 30 de octubre de 2014 por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid. Siendo el objeto del PE la mejora de la ordenación pormenorizada del ámbito, concretándose su contenido en una serie de actuaciones destinadas al Centro de Usos Mixtos consistentes en una transformación del actual conjunto hacia un centro urbano complejo de usos mixtos que combine los usos terciarios comercial y de oficinas y el residencial.

7. Con fecha 12 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización del APE 16.11 "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas" (adaptación del Proyecto de Urbanización del UNP 4.01 "Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas"), con un presupuesto de 42.129.724,24 euros (IVA incluido).
8. Con fecha 29 de abril de 2015 se firma el Acta de Replanteo de las obras de urbanización, comenzando estas inmediatamente al día siguiente de la firma de la mencionada Acta de Replanteo, llevando estas un buen ritmo de ejecución.
9. Con fecha 2 de noviembre de 2015, la Junta de Compensación, solicita la Ejecución Simultánea de las Obras de Urbanización y Edificación en el APE 16.11 "Ciudad Aeroportuaria y Parque Valdebebas".
10. Esta Subdirección General de Control de la Urbanización, de la Dirección General del Espacio Público, Obras e Infraestructuras tiene encomendada, conforme al Acuerdo de 29 de octubre de 2015 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de organización y competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible en su artículo 10º, entre otras, las tareas las de "tramitar, e informar los Proyectos de Urbanización para la ejecución del Planeamiento aprobado" y "realizar la supervisión técnica, seguimiento y control de calidad de las obras de urbanización ejecutadas por el sistema de Compensación", comprobando, para este Ámbito, que se han ejecutado las obras de urbanización básica conforme a lo establecido en el Art. 1.4.4 de las NN.UU. del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Realizada la valoración de las obras de urbanización pendientes de ejecutar, por el Departamento de Vigilancia e Inspección de esta Dirección General en coordinación con la Dirección Facultativa, se comprueba que asciende a la cantidad de 41.072.521,91 (IVA incluido).
11. Con fecha 24 de noviembre de 2015 se ha recibido en esta Subdirección General la certificación administrativa y planos inscritos del Proyecto de Reparcelación Económica del APE 16.11 "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas" desde el Departamento de Gestión Privada de la Subdirección General de Gestión Urbanística, que en su punto "CUATRO" certifica que el Proyecto de Reparcelación Económica es Firme Vía Administrativa.
12. La Junta de Compensación, mediante escrito de fecha 30 de octubre de 2015, se compromete al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 19.3 de la LSM.
13. En la actualidad existen depositados en el Ayuntamiento de Madrid Avales con motivo de la Ejecución Simultánea concedida el 13 de abril del 2011, por un importe de 46.466.751,43 €.
14. La valoración de las obras pendientes de ejecutar asciende a la cantidad de 41.072.521,91 € (IVA incluido) y los Avales ya depositados por la Junta de Compensación en concepto de garantizar las obras pendientes ascienden a la cantidad de 46.466.751,43 € (IVA incluido) superior a la valoración de las obras de Urbanización pendientes de ejecutar.

## 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 1.1.e) del artículo 10 del Acuerdo de 29 de octubre de 2015, por el que se establece la

organización y estructura del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible y se delegan competencias en su titular y de los titulares de los órganos directivos.

**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 20.3 de la LSCM, dispone que:

*“... 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.” (Art. 19).*

**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 APE 16.11 “Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas”.*

**SEGUNDO:** *Advertir a la Junta de Compensación 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 de ejecución, 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 Junta de Compensación, 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 de ello, ante este Ayuntamiento.*

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

EL DIRECTOR GENERAL DEL ESPACIO PÚBLICO,  
OBRAS E INFRAESTRUCTURAS,



Fdo.: José Luís Infanzón Priore.