



iMADRID!

**ÁREA DE GOBIERNO
DE MEDIO AMBIENTE,
SEGURIDAD Y MOVILIDAD**

**DIRECCIÓN GENERAL DE INGENIERÍA
AMBIENTAL Y GESTIÓN DEL AGUA**

Fecha 6 de junio de 2012

Nºreferencia MRG/J.L.

Hoja nº. Página 1 de 6

Dirección

Junta compensación El Cañaveral
Avda. Alfonso XIII, 101 - 1º Izda
28016-Madrid

Sello del Registro de salida

Sello del Registro de entrada



Remite Subdirección General de Gestión Urbana

Sºreferencia 2012/55485 714/2002/06748

Asunto Notificación de resolución.

El Director General de Ingeniería Ambiental y Gestión del Agua, por su Resolución de fecha 5 de junio de 2012, y en virtud de las atribuciones que tiene conferidas por Acuerdo de 5 de Enero de 2012 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de Medio Ambiente, Seguridad y Movilidad y se delegan competencias en su titular y en los titulares de los órganos directivos ha dispuesto lo siguiente:

HECHOS

En cumplimiento de los compromisos establecidos en el Acuerdo Marco suscrito, la Junta de Compensación del UZP 2.01 "Desarrollo del Este- El Cañaveral", ha aceptado el nuevo modelo de crecimiento propuesto, para este sector, por el Ayuntamiento de Madrid cuyo desarrollo queda reflejado en la Addenda y su Anexo, suscrita con fecha 29 de julio de 2011, e incorporada al Acuerdo Marco del que ha pasado a formar parte como anejo inseparable.

De acuerdo con el modelo establecido en la Addenda y su Anexo, incorporada al Acuerdo Marco, la ejecución de las obras de urbanización que restan por realizar para completar la total ejecución del Plan Parcial de Ordenación del sector UZP.2.01 "Desarrollo del Este - El Cañaveral", se llevará a cabo en dos etapas.

La primera Etapa (Etapa 1) esta integrada por la totalidad del ámbito, excluida la zona del Rotador-Parque Central, que constituirá la segunda Etapa que se configura como la centralidad del sector cuya solución concreta de ordenación queda remitida a la figura de planeamiento de desarrollo que con carácter preceptivo establece el propio Plan Parcial.

Del mismo modo que lo referido a las obras de urbanización, en la mencionada Addenda y su Anexo, se hace especial referencia a las obligaciones derivadas del PEISEM y concretadas en el Convenio de Saneamiento.

Como consecuencia de todo lo anteriormente expuesto y a fin de llevar a cabo los compromisos derivados del Acuerdo Marco suscrito y de su Addenda y ratificados por la Asamblea de la Junta de Compensación del UZP 2.01 "Desarrollo del Este - El Cañaveral" el 21 de junio de 2011, las partes acuerdan suscribir, con fecha 22 de febrero de 2012, el Convenio de Gestión Urbanística, posteriormente ratificado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 25 de abril de 2012.



En la Estipulación Cuarta del citado Convenio se hace una descripción de las Etapas definidas, así como una valoración de las obras de urbanización, con una descripción literal como sigue:

El Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en sesión celebrada el 23 de Febrero de 2006 con un presupuesto de ejecución por contrata de 277.244.476,41€ y en cumplimiento del artículo 108.1 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, depositó en la Caja General de Depósitos del Ayuntamiento de Madrid, avales por un importe de 27.724.448€.

En la Estipulación Quinta se describe la programación temporal de las Etapas definidas. También se describe el compromiso formal, por parte de la Junta de Compensación, de solicitar al Ayuntamiento la autorización de ejecución simultánea de la urbanización y edificación de la primera Etapa en el plazo máximo de 10 días, una vez ratificado el citado Convenio por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid.

En el mismo Convenio Urbanístico, en la Estipulación Séptima "Compromisos aceptados en materia de Saneamiento", se describen brevemente las obligaciones de la Junta de Compensación de la UZP 2.01 "Desarrollo del Este - El Cañaveral" para la financiación de las infraestructuras de saneamiento de acuerdo al siguiente cuadro:

ACTUACIONES PREVISTAS	Presupuesto total estimado de la Infraestructura	Porcentaje del Coste imputable al ámbito
Estanque de Tormentas del Arroyo de los Migueles	12.000.000,00 €	21,98 %
Ampliación Depuradora Sur Oriental	35.000.000,00 €	20,98 %

Y en particular, la Junta de Compensación, se obliga y se muestra conforme a los siguientes aspectos:

- 1. A realizar la aportación económica que le corresponda según los porcentajes señalados para cada actuación en el cuadro anterior.*
- 2. Otorga su autorización y consentimiento para la ocupación material por el Ayuntamiento de Madrid de los suelos de su respectivo ámbito urbanístico, cuando tales ocupaciones vayan encaminadas a ejecutar las actuaciones e infraestructuras previstas.*
- 3. Se establece como condición necesaria para la concesión de simultaneidad de urbanización y edificación, además del resto de las condiciones estipuladas en la legislación urbanística aplicable, haberse ejecutado las infraestructuras interiores de saneamiento responsabilidad de la Junta de Compensación "El Cañaveral" (incluidas las conexiones con redes exteriores) en el*



ámbito de la urbanización realizada o bien avalar la parte pendiente de ejecución en el marco de dicha urbanización.

4. Por último, igualmente para la concesión de simultaneidad de urbanización y edificación, se deben haber satisfecho o avalado al Ayuntamiento de Madrid las cantidades a que hubiera lugar para la ejecución por éste de infraestructuras que afecten a varios ámbitos, según las cantidades resultantes de la aplicación de los porcentajes especificados en la tabla adjunta.

En la Octava: "Garantías para asegurar los compromisos aceptados en materia de saneamiento", la Junta de Compensación se compromete a aportar durante la tramitación del presente Convenio la aceptación del Banco Sabadell, S.A., Bankinter y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, al modelo de garantías previsto en el citado Convenio, que deberá incorporarse al mismo con carácter previo a su ratificación por el Pleno.

Siguiendo con el Convenio Urbanístico, en la Estipulación Novena "Garantías para asegurar la correcta ejecución de la Actuación", el compromiso es el de: primero, aportar Avaes por importe de 24.982.200,63 €, para la correcta ejecución de las obras de urbanización de la Etapa 1 y que se corresponde con el 10% del total del presupuesto previsto para la ejecución de las obras de urbanización programadas para esta etapa según se establece en la Estipulación CUARTA del Convenio, ello de conformidad con lo previsto en el Art.108.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, segundo, aportar garantía por importe de 2.742.247,01 €, para la ejecución simultánea de las obras de edificación y las de urbanización pendientes de ejecución de la Etapa 1, y por último, tercero, hacer extensivo, para su aplicación a la ejecución simultánea, la garantía referida en el apartado primero precedente, hasta el importe total de la obra pendiente de ejecución de esta 1ª Etapa, según Estipulación CUARTA y Anexo II del Convenio.

En la Estipulación DUODÉCIMA se hace referencia a la posibilidad de autorizar, por parte de la Administración actuante, la simultaneidad de la edificación de terrenos que todavía no tengan la condición de solar, con la ejecución de las obras de urbanización, siempre que la Junta de Compensación cumpla una serie de requisitos:

- Que la Junta de Compensación preste la garantía prevista en la Estipulación novena del citado Convenio para la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación en la forma establecida en la misma.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización de la etapa, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, todas las parcelas incluidas en la etapa contarán con los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que se encuentre ejecutada en la etapa correspondiente, la urbanización básica de la misma configurada por los servicios urbanos a los que se refiere el artículo 1.4.4.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- La Junta de Compensación adoptará el acuerdo de advertir a sus miembros de que en las solicitudes de licencia de edificación, los peticionarios deberán hacer



constar el compromiso de que no se podrá ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización de la etapa y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos, lo que, asimismo, deberá incluirse 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.

- Que la Junta de Compensación mantenga las garantías constituidas recogidas en la Estipulación OCTAVA para dar cumplimiento a los compromisos aceptados en materia de saneamiento.
- Que durante el período de tiempo que dure el proceso de ejecución simultánea la Junta de Compensación, en coordinación con los servicios municipales competentes, deberá realizar la vigilancia necesaria para que las obras de edificación que se estén realizando no causen deterioro a la urbanización ya ejecutada siendo responsable del mismo la Junta ante el Ayuntamiento de Madrid, sin perjuicio de la responsabilidad ante la Junta de los promotores y constructores de las obras de edificación.

Con fecha 10 de mayo de 2012, la Junta de Compensación del Sector UZP 2.01 "Desarrollo del Este El Cañaveral" solicita la Ejecución Simultánea de las obras de urbanización y edificación de la Etapa 1, en cumplimiento de la Estipulación Quinta del citado Convenio Urbanístico.

La Junta de Compensación, con fecha 1 de junio de 2012, presenta escrito justificando el depósito de las Garantías previstas en el citado Convenio.

Las obras de urbanización del Sector UZP 2.01 "Desarrollo del Este-El Cañaveral" se están ejecutando por la Junta de Compensación bajo la inspección y control de los Servicios Técnicos de esta Dirección General. Considerando que esta realizada, para la Etapa 1, obra superior al 90% de lo establecido en el Proyecto de Urbanización aprobado y que se cumple lo establecido en el artículo 1.4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1) 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.

2) La competencia para autorizar la presente ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación esta atribuida a la Dirección General de Ingeniería Ambiental y Gestión del Agua, en virtud de lo dispuesto en el apartado 1.2 g) del artículo 11 del Acuerdo de 29 de marzo de 2012 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, por la que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de Medio Ambiente, Seguridad y Movilidad y se delegan competencias en su titular y en los titulares de los órganos directivos.

3) 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.

4) El artículo 23.1 párrafo 3, de la LSM, 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”.

5) 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 LSM, 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 UZP 2.01 “Desarrollo del Este- El Cañaveral-1ª Etapa”

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, deberá aportarse el compromiso de que no se podrá ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización de la etapa y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos, lo que, asimismo, deberá incluirse 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.

- 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 del mismo la Junta ante el Ayuntamiento de Madrid.

TERCERO: Dar traslado de la presente 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 POTESTATIVO DE REPOSICIÓN, previo al Recurso Contencioso Administrativo, ante el Director General de Evaluación Urbana, en un plazo de UN MES contado a partir del día siguiente a la fecha de recepción de la presente notificación (artículos 107, 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común).

II. RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, ante el órgano jurisdiccional competente, en el plazo de DOS MESES, contados a partir del día siguiente a aquél en que reciba la presente notificación, en virtud de lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción contencioso-administrativa. Igualmente, podrá interponer ese recurso en el plazo de seis meses, contados a partir del día siguiente a aquél en que debe entenderse desestimado el recurso de reposición interpuestos, esto es, si transcurrido UN MES desde su presentación, no se hubiera notificado su resolución expresa (artículo 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

III. No obstante podrá interponer cualquier otro recurso que considera pertinente para la defensa de sus derechos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Si actuara Vd. Por medio de representante, deberá acreditar la representación en la forma establecida en el artículo 32 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Para proceder a la cancelación de la garantía señalada será requisito indispensable presentar la presente notificación original en la Tesorería Municipal (Calle Barquillo, 17 c/v calle Augusto Figueroa, 36), teniendo que esperar al menos 20 días desde la recepción de la presente. En caso de duda ponerse en contacto en el teléfono 91.588.19.30.

DIRECTOR GENERAL DE
INGENIERÍA AMBIENTAL Y
GESTIÓN DEL AGUA



Fdo.: Pedro Miguel Catalinas Montero.