



**CONVENIO URBANISTICO PARA LA GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE  
SECTORIZADO PORMENORIZADO  
UZPp 02.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES**

En Madrid, a 25 de enero de 2019

**REUNIDOS**

**DE UNA PARTE**, D Jose Manuel Calvo del Olmo, titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid, con domicilio en la C/ Ribera del Sena nº 21 (Madrid)

Y Doña Inés Sabanés Nadal como titular del Área de Medio Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento de Madrid, con domicilio en la C/ Montalbán, 1 (Madrid)

**Y DE OTRA**: D. Pablo Augusto Santos Tejedor, mayor de edad y de nacionalidad española, provisto con D.N.I. nº [REDACTED] y domicilio a estos efectos en Carretera N-III Valencia-Madrid, Km. 11,250, Sector Los Berrocales, 28051 Madrid, en nombre y representación de la Junta de Compensación del Sector UZPp 2.04 "LOS BERROCALES", del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, debidamente constituida e Inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, en su condición de Presidente de la misma. Ha sido autorizado por acuerdo del Consejo Rector en su sesión celebrada el 25 de octubre de 2018.

Las partes, en la calidad en que cada uno interviene, se reconocen recíprocamente la capacidad para el otorgamiento del presente documento, a cuyo efecto:



## EXPONEN

### **PRIMERO.- PLANEAMIENTO VIGENTE**

Con fecha 1 de agosto de 2013 por acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid se aprobó la Revisión Parcial del PGOU de Madrid de 1.985 y la Modificación del PGOU de Madrid de 1.997 (RPPG. 00.301), para los ámbitos afectados por la ejecución de las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2.003 y del Tribunal Supremo de fechas 3 de julio de 2.007 y 28 de septiembre de 2012, entre ellos para el ámbito de suelo urbanizable sectorizado pormenorizado UZPp 2.04 Desarrollo del Este — Los Berrocales, que constituye el planeamiento actualmente vigente.

### **SEGUNDO.- PROCESO DE LA MESA SOCIAL DE ANÁLISIS DE LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO DEL SURESTE**

Mediante Decreto de la Alcaldesa de Madrid de 13 de febrero de 2017 se convocó la audiencia pública para sometimiento a debate el análisis, evaluación y alternativas de la Estrategia de Desarrollo del Sureste, atendiendo a las atribuciones conferidas por el artículo 27 del Reglamento Orgánico de Participación Ciudadana aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid de 31 de mayo de 2004.

Durante el año 2017 se han celebrado seis sesiones de la Mesa Social de Análisis y Evaluación de Alternativas de la Estrategia de Desarrollo del Sureste, en adelante Mesa Social, en las fechas y con los puntos siguientes:

- **Sesión 1.** 1 de marzo de 2017. Encuadre urbanístico y contexto de la Estrategia de Desarrollo del Sureste y Nueva Centralidad.
- **Sesión 2.** 27 de abril de 2017. Ordenación pormenorizada y proceso de ejecución de la Estrategia.
- **Sesión 3.** 16 de mayo de 2017. Evaluación del Análisis: Presentación de las propuestas remitidas por los diferentes colectivos.
- **Sesión 4.** 7 de junio de 2017. Evaluación del análisis de la Estrategia de Desarrollo del Sureste por el Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible.
- **Sesión 5.** 13 de julio 2017. Propuestas y alternativas
- **Sesión 6.** 19 de diciembre de 2017. Conclusiones de la Mesa. Presentación del Plan Director Nueva Estrategia de Desarrollo del Sureste

A lo largo de las sesiones celebradas y como consecuencia de los análisis efectuados, de los debates producidos y de las conclusiones alcanzadas, el Ayuntamiento de Madrid, en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico que le ha sido atribuida por el ordenamiento jurídico ha expresado su voluntad de proceder a la reordenación del UZPp 2.04



Desarrollo del Este — Los Berrocales, manteniendo su modelo de urbanización por etapas, adecuando las mismas a las necesidades de los procesos de producción y consumo de suelo y a las inversiones necesarias para una construcción responsable de la ciudad.

### **TERCERO.- ESTADO ACTUAL DEL DESARROLLO DEL UZPp 2.04 LOS BERROCALES**

A continuación se recogen los hitos más importantes en las tramitaciones administrativas llevadas a cabo en el ámbito UZPp 2.04 Desarrollo del Este-Los Berrocales:

- Formalización de la Iniciativa: Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 20 de febrero de 2.003.
- Aprobación definitiva del Plan Parcial: Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de mayo de 2005.
- Delimitación de la unidad de ejecución: Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de mayo de 2.005.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación: Acuerdo de Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid fecha 6 de octubre de 2.005.
- Constitución de la Junta de Compensación: Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 6 de julio de 2006.
- Proyecto de Expropiación, por el sistema de tasación conjunta, de bienes y derechos de titulares no adheridos a la Junta de Compensación: Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 26 de marzo de 2.009.
- Modificación del Proyecto de Expropiación en virtud de acuerdo de Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 28 de junio de 2.012.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización: Acuerdo de Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 19 de octubre de 2.006.
- Acta de Replanteo de inicio de obras: 30 de marzo de 2007.
- Acta de Replanteo Fase 1 A Movimiento de tierras: 30 de marzo de 2.007.
- Acta de Replanteo Fase 1 B Movimiento de tierras: 6 de junio de 2.007.
- Acta de Replanteo Obras en la M-45, Vía de Servicio Norte A-3 y ejecución glorieta provisional intersección de la Vía de Servicio Oeste de la M-45 con la M214: 23 de julio de 2.007.



- Formalización del Acta de recepción parcial de obras relativas a "vías perimetrales urbanas este y oeste paralelas a la M-45 en el tramo comprendido entre la estructura E-8 sobre la M-45 y el límite norte del sector con Los Ahijones": 7 de abril de 2008.
- Formalización del Acta de recepción parcial de la "estructura E-13" (Avenida Gran Vía del Este S/ E Avenida Comunidades): 29 de julio de 2009.
- Garantías presentadas para responder por el 10% del importe de las obras de urbanización del ámbito:

La Junta de Compensación constituyó siete avales para la ejecución de las obras de urbanización presupuestadas en el Proyecto de Urbanización aprobado en 16 de octubre de 2.006. Mediante Resolución del Director General de Espacio Público, Obras e Infraestructuras de 30 de junio de 2017, resultó ordenada en ejecución de Sentencia, la devolución de cinco avales por Importe de 50.000.000 de euros, subsistiendo dos avales por importe de 17.022.798,20 euros para responder de la correcta ejecución de las obras de urbanización de las etapas 0 y 1.

Por Resolución del Director General de Planeamiento y Gestión Urbanística de 22 de diciembre de 2017, previa petición de la Junta de Compensación, resultó ordenada la devolución de los avales constituidos por Importe de 363.000 euros para responder de las obligaciones derivadas del tramo II de la arteria de agua potable (Código de acción 19 1 007) y de 579.000 euros para responder de las obligaciones derivadas de la ejecución de la tubería principal de Impulsión tramo II (Código de acción N 19 IR 01) y ejecución de la tubería de suministro desde depósito Cerro Almodóvar (Código de acción 2011 N 19 IR 01).

#### **CUARTO- CONVENIO DE GESTION**

El Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación manifiestan su interés por desarrollar las vigentes Etapas 1 y 3, así como proceder a la revisión y, en su caso, posterior reordenación de las vigentes Etapas 2, 4, 5 y 6, manteniendo con carácter preferente la iniciativa privada para la formulación del planeamiento en desarrollo de los criterios y objetivos de ordenación fijados por la Administración Municipal.

Del mismo modo, y en atención al grado de desarrollo del UZPp 2.04 es voluntad de la Administración Municipal el mantenimiento de la iniciativa privada y del ámbito de actuación para el ejercicio de la actividad de ejecución por parte de la Junta de Compensación.

En el marco descrito, la Junta de Compensación como Entidad Urbanística responsable de la gestión del ámbito y el Ayuntamiento de Madrid como Administración Actuante acuerdan los términos del Convenio de Gestión previsto en el Acuerdo Marco suscrito con fecha 1 de abril de 2011 y recogido en el documento IV Organización y Gestión de la Ejecución del UZPp 2.04



Desarrollo del Este - Los Berrocales de la Revisión Parcial del PGOU de Madrid de 1.985 y la Modificación del PGOU de Madrid de 1.997 (RPP G. 00.301), para los ámbitos afectados por la ejecución de las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2.003 y del Tribunal Supremo de fechas 3 de julio de 2.007 y 28 de septiembre de 2.012.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto las partes acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico de Gestión, con arreglo a las siguientes:

### **ESTIPULACIONES**

#### **PRIMERA: OBJETO DEL PRESENTE CONVENIO.**

El presente convenio tiene como finalidad, en el marco definido por la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la concreción de los compromisos asumidos por la Junta de Compensación del sector UZPp 2.04 Desarrollo del Este Berrocales y por el Ayuntamiento de Madrid para la gestión y desarrollo del referido ámbito, constituyendo su objeto:

- Fijar los criterios que aseguren la distribución equitativa de beneficios y cargas entre todos los propietarios del ámbito para garantizar el cumplimiento de los derechos y obligaciones propios del sistema de Compensación
- Establecer las garantías que aseguren la viabilidad y continuidad de la actuación y de la inversión comprometida.
- Determinar y concretar las adecuaciones necesarias de los instrumentos de ejecución ya aprobados y el contenido a incorporar en los aún pendientes de aprobación.
- Arbitrar las medidas para regular adecuadamente la financiación y ejecución de la actuación, la recepción de las infraestructuras ejecutadas y su mantenimiento, la conservación de la urbanización y la implantación de los servicios y equipamientos necesarios para la funcionalidad de ámbito.
- Definir los mecanismos de control y seguimiento de la actuación.

#### **SEGUNDA: AMBITO DE ACTUACIÓN.**

El ámbito territorial del presente convenio es el Área de Suelo Urbanizable Sectorizado pormenorizado denominado UZPp 2.04 Desarrollo del Este Los Berrocales y su correspondiente unidad de ejecución incluyendo los suelos de sistemas generales exteriores adscritos para su obtención.



### **TERCERA: MODELO DESARROLLO POR ETAPAS**

El ámbito del UZPp 2.04 Desarrollo del Este Los Berrocales, de acuerdo con el modelo de desarrollo territorial establecido en el planeamiento vigente se estructura a efectos de su ejecución en etapas cuya descripción pormenorizada se recoge en el apartado 7.- Plan de etapas, del epígrafe IV del documento "Organización y gestión de la ejecución" del planeamiento vigente que como Anexo 1 se incorpora al presente Convenio.

El mantenimiento del ámbito y de la delimitación de su única unidad de ejecución asegura la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios, concretándose la ejecución material y cumplimiento de las obligaciones en un modelo de desarrollo por etapas, que asimismo se mantiene sin perjuicio de concretos ajustes de ordenación, programación y configuración de las etapas para su adecuación a las necesidades y demandas de producción y consumo de suelo de la ciudad, a la inversión comprometida y a la capacidad de implantación de servicios públicos esenciales para la población residente. A tales efectos, en el proceso de ejecución material y puesta en carga de las sucesivas Etapas, se tomará en consideración por parte de la Administración municipal la efectiva implantación de los equipamientos previstos en la Estipulación Séptima apartado 2º.

La Junta de Compensación asume el compromiso de presentar una propuesta de reordenación pormenorizada, delimitación de nuevas etapas y programación de las mismas, en relación con las vigentes 2, 4, 5 y 6 con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación ya elevado a la Administración actuante el 24 de octubre de 2014. La propuesta a presentar por la Junta de Compensación tendrá el alcance documental previsto en los artículos 48 y 49 de la vigente Ley del Suelo 9/2001 a excepción de los establecidos en el artículo 48.2.b) y 49.b).

Esta propuesta de reordenación sólo iniciará su tramitación administrativa una vez resulte aprobado dicho proyecto de reparcelación y sea formalmente completada la misma dejando a salvo la potestad de planeamiento municipal que podrá ser ejercida de acuerdo a la legislación vigente.

Este modelo de desarrollo por etapas de ejecución de urbanización y edificación dentro de una misma unidad de ejecución, con el consiguiente desfase entre su transformación física y jurídica, ha evidenciado la necesidad de formalizar un régimen de garantías acorde con esta nueva modalidad de ejecución, dentro del marco legal vigente y al amparo del art. 246 de la ley 9/2001 del Suelo de la CAM, que se concreta en compromisos económicos y presupuestarios de la Junta de Compensación en su condición de responsable de la actividad de ejecución y del Ayuntamiento de Madrid como Administración actuante; en el refuerzo de las garantías jurídicas para asegurar la continuidad de la actuación y en compromisos de adaptación de sus instrumentos de ejecución en los términos que se recogen en las siguientes estipulaciones de este convenio.



#### **CUARTA.- GARANTIAS DE SOLVENCIA ECONOMICO FINANCIERA Y PRESUPUESTARIA**

La Asamblea General de la Junta de Compensación aprobará, con carácter previo al inicio de cada una de las posteriores etapas de desarrollo del ámbito UZPp. 2.04 “Desarrollo del Este-Los Berrocales” -la primera etapa ya se encuentra iniciada y en ejecución- un Plan Económico-Financiero detallado expresivo tanto de las cantidades necesarias para cumplir la programación temporal de las actuaciones urbanizadoras, con expresión de unas cuantías mínimas que podrán reajustarse anualmente en el respeto al plazo máximo para su ejecución, como de las previsiones respecto a las concretas formas de financiación.

Dicho Plan Económico-Financiero deberá prever, asimismo, la realización de “Obras comprometidas” o de “ejecución anticipada” localizada en cualesquiera de las restantes Etapas de la Unidad de Ejecución.

Los Planes Económico-Financieros serán tomados en consideración en la elaboración de los presupuestos que la Asamblea General de la Junta de Compensación aprobará con relación a cada uno de los Ejercicios económicos en los que vaya a ejecutarse cada Etapa.

El plan económico-financiero se someterá al conocimiento de la Comisión de Seguimiento, y al mismo deberá acompañarse las cuentas anuales auditadas externamente.

#### **QUINTA- GARANTIA PARA ASEGURAR LA CORRECTA EJECUCION.-**

La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución, a favor del Ayuntamiento de Madrid, por importe mínimo del 10% del importe total previsto de las Etapas 0 y 1 del vigente proyecto obras de urbanización fue cumplida por la Junta de Compensación UZP. 2.04 LOS BERROCALES al prestar a tal efecto garantía por un Importe total de 17.022.798,20 €, mediante el depósito en la Tesorería del Ayuntamiento de Madrid de los avales mencionados en el exponiendo tercero.

La ejecución de la urbanización a través de un programa de etapas sucesivas, obligará a constituir para su correcta ejecución las garantías en la forma y con los requisitos del Art. 108. 1 b) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El inicio de las obras de cada una de las etapas de urbanización requerirá de la previa constitución de garantía por Importe mínimo del 10% del coste de las obras de la etapa de que se trate y de las vinculadas y comprometidas con relación a la misma que garanticen su operatividad y funcionalidad



## **SEXTA.- GARANTIAS VINCULADAS A LA EJECUCION SIMULTÁNEA DE OBRAS DE EDIFICACION Y URBANIZACIÓN**

1. No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas incluidas en cada una de las respectivas Etapas sino a partir del momento en que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando por la Junta de Compensación se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 39.1 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y 19.3. de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
2. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se podrá solicitar licencia para la edificación de los terrenos antes de que éstos adquieran la condición de solar, siempre y cuando concurren los siguientes requisitos:
  - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.
  - b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate, contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.
  - c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  - d) Que se garantice la ejecución de las obras de urbanización en la parte pendiente, en cualquiera de las formas previstas en el Reglamento sobre Constitución, Devolución y Ejecución de Garantías en el Ayuntamiento de Madrid.
3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos y estén en condiciones de funcionamiento la totalidad de los servicios
4. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Así mismo, comportará la incautación de la garantía que, en su caso, se hubiese constituido según lo referido en el apartado 2. d) precedente.



5. La devolución de la garantía constituida para garantizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación se producirá una vez concluidas y recepcionadas las obras de urbanización de la Etapa.

A efectos de autorización de ejecución simultánea en aplicación del art. 23.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y de la constitución de garantía que cubra el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas, para cada una de las etapas se determinará al inicio de su ejecución la relación de obras que han de considerarse "comprometidas" que deberá incluir, además de las propias de la etapa en ejecución, las de sus conexiones, las imputadas a la etapa aunque exteriores físicamente a la misma, y cualquier otra que se considere comprometen la actividad de ejecución y su continuidad.

Esta relación se formulará para cada una de las etapas por la Junta de Compensación para su posterior aceptación por la administración municipal, en su caso, previo conocimiento de la Comisión de Seguimiento y se incluirá como anexo a la resolución municipal por la que se autorice la ejecución simultánea de edificación y urbanización de la etapa correspondiente.

## **SÉPTIMA.- COMPROMISOS PRESUPUESTARIOS**

Las partes deberán incorporar a sus presupuestos anuales los compromisos que se detallan en esta Estipulación considerando que la Junta de Compensación sufragará en la proporción comprometida que se explicita la ejecución de las obras de los 3 módulos del Estanque de Tormentas y Ampliación de la Depuradora Suroriental cuya ejecución se atribuye al Ayuntamiento de Madrid, y considerando que la financiación y ejecución de los Colectores es de competencia municipal.

La previsión presupuestaria buscará garantizar la prestación de los servicios esenciales a su población, y se verificará de acuerdo con la programación de puesta en carga de las distintas etapas en que se desarrollará dicho ámbito.

### **1. EJECUCION DE OBRAS.**

#### **a) Tramo 2 del Colector VICALVARO B (Colector Vicálvaro B2)**

El Ayuntamiento de Madrid asume el compromiso de iniciar la contratación de la ejecución del Tramo 2 del Colector VICALVARO B (Colector Vicálvaro B2) en el ejercicio 2.019 encontrándose ya aprobado el proyecto de ejecución material, y quedando así garantizada su funcionalidad, vertiendo en el Tanque de Tormentas al finalizar las obras de la Etapa 1.

#### **b) Colectores C-2 y C-8**

Los Colectores denominados C-2 y C-8 constituyen las Acciones definidas con las claves N 19 IS 02 y N 19 IS 03, imputadas al Ayuntamiento de Madrid en su totalidad.



c) Colector VICÁLVARO B1.

Entre las obras hidráulicas necesarias para el desarrollo de los ámbitos del Sureste, el Ayuntamiento de Madrid realizó el Colector de Conexión Vicálvaro al Tanque de Tormentas, siendo necesaria por motivos constructivos la ejecución del denominado Colector Vicálvaro B1 de forma simultánea con el anterior.

En relación con esta obra tendrá la consideración de pago satisfecho por parte de la Junta de Compensación de 1.262.308,63 € (excluidos los 227.215,55 € correspondientes al IVA), cantidad que figura ingresada según la contabilidad municipal en el correspondiente Proyecto de Gasto con financiación afectada y que el Ayuntamiento procederá a hacer efectiva.

d) Estanque de Tormentas.

Conforme a lo dispuesto en el documento IV "Organización y gestión de la ejecución del UZPp 02.04 Desarrollo del este-Los Berrocales", integrado en la carpeta de ordenación específica del sector, las obligaciones que asume la Junta de Compensación del sector UZPp 2.04 "Desarrollo del Este- Los Berrocales" para la financiación de esta infraestructura, es la siguiente:

ACTUACIONES PREVISTAS	Presupuesto total estimado de la Infraestructura  (IVA incluido)	Porcentaje del Coste imputable al ámbito
Estanque de tormentas del Arroyo de los Miguelés (3 módulos)	12.000.000,00 €	33,76%

Un primer módulo ha sido ejecutado por el Ayuntamiento de Madrid por importe de 3.426.373,70€ (IVA no incluido). La Junta de Compensación, para satisfacer la carga, ha aportado 5.800.000 euros (IVA incluido) de los que 5.000.000 euros han sido contabilizados en la posición presupuestaria de ingresos I/001/015/444.04/399.20 y 800.000 euros correspondientes al IVA repercutido, fueron contabilizados en la cuenta no presupuestaria CME 4770043000.



Mediante Resolución de la Directora General de Gestión del Aguas y Zonas Verdes de fecha 22 de marzo de 2018, se ordenó la devolución a la Junta de Compensación de las cantidades no gastadas por importe de 1.825.406,51 euros (IVA incluido).

Concluida la ejecución de la totalidad de los módulos que procedan, se practicará una liquidación definitiva de las obligaciones que resulten en atención a la aportación económica que corresponda a la Junta de Compensación según el porcentaje del coste imputable al ámbito señalado en el cuadro anterior.

e) Ampliación de la Depuradora Sur Oriental

Conforme a lo dispuesto en el documento IV "Organización y gestión de la ejecución del sector UZPp 02.04 Desarrollo del este-Los Berrocales integrado en la carpeta de ordenación específica del sector, las obligaciones que asume la Junta de Compensación del sector UZPp 2.04 "Desarrollo del Este- Los Berrocales" para la financiación de esta infraestructura, cuya ejecución corresponde al Ayuntamiento de Madrid, es la siguiente:

ACTUACIONES PREVISTAS	Presupuesto total estimado de la Infraestructura (iva incluido)	Porcentaje del Coste Imputable al ámbito
Ampliación de la ERAR Depuradora Sur Oriental	35.000.000,00€	31'93%

La Junta de Compensación se obliga y se muestra conforme en realizar la aportación económica que le corresponda según el porcentaje señalado en el cuadro anterior y a tales efectos abonará el importe que le corresponda del total de estas obras cuando el Ayuntamiento lo requiera para la ejecución inmediata de la depuradora. No obstante lo anterior, la Junta de Compensación podrá requerir al Ayuntamiento de Madrid, la ejecución de dicha infraestructura, con plazo suficiente para poder tramitar y ejecutar dichas infraestructuras.

f) En el caso de una eventual disolución de las Entidades Urbanísticas Colaboradores implicadas, junto con la Junta de Compensación UZP.2.04 "Los Berrocales" en la ejecución de las infraestructuras actualmente previstas en el PEISEM e incorporadas en la Revisión Parcial del PGOUM 1985 / Modificación Puntual del PGOUM 1997 de 1 de Agosto de 2.013, el Ayuntamiento de Madrid garantizará bien su ejecución o alternativamente la de las infraestructuras que, en su caso, las sustituyan.

2.-IMPLANTACION DE SERVICIOS:



En relación con la ejecución de las etapas de urbanización y edificación en las que se producirá el desarrollo del ámbito del UZPp 2.04 los Berrocales, el Ayuntamiento de Madrid se compromete a promover la construcción e implantación de equipamientos y servicios en paralelo a los procesos de ocupación de viviendas y localización de actividades. A estos efectos la autorización de la ejecución simultánea de urbanización y edificación de cada una de las etapas o la concesión de las primeras licencias de edificación en el supuesto de no producirse la ejecución simultánea, conllevará para el Ayuntamiento de Madrid:

2.1. El inicio de actuaciones para la redacción de los proyectos y adjudicación de obras de construcción de los equipamientos de competencia municipal en proporción adecuada a la dimensión territorial, edificabilidad, usos previstos, número de viviendas y población estimada de cada etapa, y la dotación presupuestaria anual en cuantía suficiente para su materialización, garantizando la implantación de las escuelas infantiles, equipamientos deportivos, bibliotecas, centros cívicos, culturales, de mayores y otros servicios municipales correspondientes para cubrir sus necesidades.

A los efectos previstos en el párrafo anterior, los compromisos presupuestarios y el ritmo de ejecución de los equipamientos se adecuarán a los concretos procesos de ocupación de las viviendas y de implantación de actividades; correspondiendo a la Comisión de Seguimiento, a través del Delegado del Área de Desarrollo Urbano Sostenible formular propuesta al Área de Gobierno de Economía y Hacienda para su inclusión en los correspondientes ejercicios presupuestarios del volumen de inversión, estimada, de la programación temporal prevista y del orden de prioridad de ejecución.

2.2 El inicio de las actuaciones necesarias para la celebración de un convenio de colaboración con la Comunidad de Madrid para regular el proceso de implantación sucesiva de los equipamientos de su competencia en materia de educación, salud y bienestar social esenciales para la población en proporción adecuada a la dimensión territorial, edificabilidad, usos previstos, número de viviendas y población estimada de la etapa para la que se haya autorizado la ejecución simultánea, garantizando la implantación de los centros de educación infantil, primaria y secundaria, de salud y otros servicios autonómicos correspondientes para cubrir sus necesidades

La propuesta de Convenio que se dirija a la Comunidad de Madrid se acompañará de la concreta propuesta de localización y transmisión de suelos; de la programación temporal estimada para la finalización de las obras de urbanización de la etapa, así como de la previsión de finalización de las edificaciones para las que se haya concedido licencia, a efectos de que por la Administración autonómica se realice la correspondiente programación.

La dotación presupuestaria necesaria se incorporará al Plan Cuatrienal de Inversiones del ejercicio siguiente a la fecha de autorización de la ejecución simultánea para su inclusión en



los correspondientes presupuestos anuales municipales.

Los compromisos presupuestarios del Ayuntamiento de Madrid y los convenios alcanzados con la Comunidad de Madrid para la implantación de equipamientos, asumidos en el presente convenio para garantizar la satisfacción de necesidades esenciales de la población, irán adecuándose e incrementándose en función del número de viviendas y población residente hasta completar la inversión total necesaria en ejecución de las determinaciones de planeamiento.

### **OCTAVA.- ADAPTACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN AL MODELO DE DESARROLLO POR ETAPAS Y A LAS MODIFICACIONES DE LA ORDENACION DEL ÁMBITO.-**

#### **Proyecto de Urbanización**

El proyecto de urbanización del ámbito del UZPp 2.04 Los Berrocales fue aprobado definitivamente con fecha 19 de octubre de 2006, previendo un desarrollo unitario de su total urbanización, por lo que no incorpora el detalle necesario para su ejecución por etapas, resultando imprescindible proceder a su adaptación. A estos efectos por la Junta de Compensación se presentó a tramitación su modificación, pendiente aún de aprobación definitiva.

En desarrollo del referido proyecto la Junta de Compensación ha ejecutado las obras de urbanización que se relacionan en el Anexo II de este convenio y se explicitan en la propuesta de adaptación presentada en el Ayuntamiento el 23 de diciembre de 2015, estando iniciadas las correspondientes a la denominada Etapa 1 del Plan de Etapas del planeamiento vigente.

Un vez aprobada y firme en vía administrativa la adaptación del proyecto de urbanización, éste será inmediatamente ejecutivo. No obstante, de resultar aprobada definitivamente una nueva ordenación, la Junta de Compensación asume el compromiso de modificar el proyecto de urbanización del ámbito del UZPp 2.04 para la ejecución del planeamiento que resulte vigente. Se incorporan como Anexo II dos planos de obra terminada.

A efectos de posibilitar la necesaria continuidad de la actividad urbanizadora se seguirán ejecutando las obras amparadas en el proyecto de urbanización aprobado en 19 de octubre de 2.006 correspondientes a las Etapas 1 y 3 y aquellas que propuestas por la Junta de Compensación y ponderadas en el seno de la Comisión de Seguimiento, finalmente se consideren por la administración municipal de imprescindible ejecución para la funcionalidad de dichas etapas, en forma coherente con la ordenación pormenorizada que se hubiera podido producir.



### **Convenio de Gestión.-**

Del mismo modo, Ayuntamiento de Madrid y Junta de Compensación se comprometen a la adaptación del presente convenio de gestión en los términos que fueran necesarios para asegurar la ejecución y programación temporal derivadas de la reordenación del ámbito.

### **Proyecto de Reparcelación.-**

De conformidad con la Estipulación Séptima del Acuerdo Marco suscrito con fecha 1 de abril de 2011, una vez ratificado el presente Convenio de Gestión se iniciará la tramitación del Proyecto de Reparcelación aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación en 27 de noviembre de 2.013 y elevado a la Administración actuante el 24 de octubre siguiente, en forma ajustada a la nueva estructura que presente la propiedad incorporada a la Junta de Compensación en el momento de producirse dicha ratificación, sin que pueda alcanzar su aprobación definitiva hasta tanto no conste presentada la propuesta de reordenación prevista en la Estipulación Tercera.

De resultar aprobada definitivamente una nueva ordenación, la Junta de compensación se compromete a presentar un nuevo Proyecto de Reparcelación en el plazo máximo de dos años a partir de la aprobación definitiva de la citada nueva ordenación.

## **NOVENA: GARANTÍAS JURIDICAS PARA ASEGURAR LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.**

### **1. Inscripción del Convenio Urbanístico**

La Junta de Compensación se compromete, en el plazo máximo de 15 días desde la ratificación por el Pleno del Ayuntamiento del presente Convenio, a solicitar de los Registros de la Propiedad correspondientes la afección, mediante nota marginal con vigencia indefinida, de las fincas incluidas en el ámbito a las determinaciones del propio Convenio. Todo ello de conformidad con lo previsto en los Arts. 65 y 67.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, en relación con lo dispuesto en los Arts. 73 y 74 del Reglamento Hipotecario Urbanístico, RD 1093/1997 de 4 de julio.

Así mismo y de conformidad con lo previsto en el Art. 248.1. de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Convenio deberá inscribirse en el Registro y Archivo Administrativo de Convenios Urbanísticos del Ayuntamiento.

### **2. Garantías del Proyecto de Reparcelación**



A través del Proyecto de Reparcelación se llevará a cabo la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento de todo el ámbito, aunque el desarrollo de las obras de urbanización sea por las Etapas aprobadas por el planeamiento que se ejecute. Por ello, para cada una de las parcelas resultantes, el proyecto hará constar la etapa en la que se incluye, la afección de la finca al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto, así como el importe que le corresponda en el saldo de la cuenta de liquidación provisional y la cuota que se le atribuye a cada parcela en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto.

Los propietarios asumen el compromiso de incluir en los instrumentos de transmisión que se formalicen, las obligaciones pendientes con expresión de su cuantía, indicando si las asume el transmitente o el adquirente, así como la voluntad manifestada por el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación de proceder a una revisión y, en su caso, reordenación de las vigentes Etapas 2, 4, 5 y 6.; debiendo poner en conocimiento de la Junta de Compensación y del Ayuntamiento de Madrid la transmisión efectuada.

En garantía de la efectividad de este compromiso, la Junta de Compensación asume la obligación de informar al Ayuntamiento cuando se le comunique la adquisición y/o adjudicación por cualquier título de fincas en el ámbito de actuación.

Salvo subrogación explícitamente expresada en los instrumentos de transmisión de las parcelas resultantes, una vez producida la caducidad de la nota de afección a que se refiere el artículo 19 del RD 1093/1997, de 4 de julio, responderá de los costes de urbanización a que queda afecta la parcela el propietario que hubiera intervenido en el expediente de equidistribución.

## **DÉCIMO: RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

La recepción de las obras de urbanización se efectuará por la Administración actuante una vez que se vayan concluyendo, todas las obras, instalaciones, e infraestructuras determinadas para cada una de las respectivas etapas, con arreglo al proyecto de urbanización aprobado, y de conformidad con lo establecido en el artículo 135 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional y de que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases o unidades funcionales. La recepción parcial de las obras de urbanización posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional



En todo caso, a las obras de urbanización que sean recibidas por el Ayuntamiento les será de aplicación lo establecido en la Estipulación Décimo Primera, respecto de su conservación, sin perjuicio de la obligación de los promotores y constructores de las edificaciones, beneficiarios de las licencias correspondientes, de reponer y/o reparar cuanto resulte dañado por las obras de edificación.

### **DÉCIMO PRIMERA: CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

La Junta de Compensación será responsable de la conservación de las obras de urbanización hasta la recepción de las propias de cada Etapa por el Ayuntamiento, momento a partir del cual asumirá el compromiso de colaborar con el Ayuntamiento en la conservación y/o mantenimiento de las obras de urbanización, durante un plazo máximo de dos años con relación a cada Etapa, a partir de tal recepción.

El alcance y contenido de la colaboración en la conservación será determinado en el Acta de recepción de las obras de urbanización, previo acuerdo alcanzado en el seno de la Comisión de Seguimiento.

La conservación de los viarios que den servicio a las sucesivas etapas, debido al deterioro que pueden sufrir al estar afectados por la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación de otras etapas, correrá a cargo de la Junta de Compensación hasta la recepción por el Ayuntamiento de Madrid de las obras de urbanización de la Etapa a la que prestan servicio. La determinación de estos viarios, previa propuesta de la Junta de Compensación, será consensuada en la Comisión de Seguimiento prevista en la Estipulación Décimo Novena en sesión a la que se aportarán los informes de los Servicios Técnicos municipales competentes que se estimen oportunos.

Se exceptúan de lo dispuesto en los párrafos anteriores las obras de urbanización correspondientes a determinadas acciones o infraestructuras concretas que, a criterio de la Comisión de Seguimiento prevista en la Estipulación Décimo Novena previo informe de los Servicios Técnicos municipales competentes, deban ser objeto de recepción parcial, cuya conservación corresponderá al Ayuntamiento de Madrid a partir de tal recepción.

### **DÉCIMO SEGUNDA: MODIFICACIÓN DE BASES Y ESTATUTOS**

Atendidas las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente para viabilizar y agilizar la gestión de los ámbitos de suelo urbanizable programado que constituyen la denominada estrategia de "Desarrollo del Este" y analizado el contenido de las Bases y Estatutos del UZP 2.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales", no resulta precisa la modificación de los mismos, cuya aprobación definitiva fue llevada a efecto por Acuerdo de Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 6 de octubre de 2005.



Tanto las determinaciones contenidas en las Bases de Actuación, como en los Estatutos aprobados definitivamente, resultan ajustados a la normativa urbanística vigente y aplicables para servir al desarrollo de la actuación urbanística conforme al modelo por Etapas, resultando amparados por dichas determinaciones los criterios de valoración de derechos y de adjudicación de parcelas resultantes acordados por la Asamblea General en su sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2.011 en el respeto al principio de la justa distribución de beneficios y cargas.

Los propietarios de la Unidad de Ejecución resultan adjudicatarios de los aprovechamientos que proporcionalmente a sus derechos les corresponden en cada Etapa y participan en los costes de la actuación soportando cada derrama en función de su cuota de participación en la Junta de Compensación, determinada por el aprovechamiento total adjudicado en la Unidad de Ejecución.

### **DÉCIMO TERCERA: CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES AL AYUNTAMIENTO DE MADRID Y A LOS PROPIETARIOS.**

Los criterios de adjudicación previstos, para la adjudicación de las parcelas resultantes incluidas en la Junta de compensación del UZP 2.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales" son los recogidos en la Base Séptima de las Bases de Actuación, en los arts. 87 y siguientes del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RGU) y en el art 87 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Para garantizar de forma jurídicamente indubitada el principio de la justa distribución de beneficios y cargas que ha de primar en todo proceso reparcelatorio, la Junta de Compensación ha considerado que la proporcionalidad directa entre derechos aportados y los aprovechamientos adjudicados en cada Etapa constituye un criterio objetivo que dota de seguridad jurídica al procedimiento distributivo de aprovechamientos y cargas.

Consecuentemente con la observancia de tal criterio objetivo, el Proyecto de Reparcelación establecerá la distribución proporcional de aprovechamientos a todos los miembros de la Junta de Compensación en cada una de las Etapas.

Una excepción a dicho criterio la constituye el mantenimiento de las actividades preexistentes en funcionamiento, y se encuentra justificado por la doble circunstancia de evitar el elevado coste económico que supondrían las indemnizaciones correlativas a la afección de edificaciones, Instalaciones y traslados de actividades -que resultan por otra parte compatibles en su localización actual con la ordenación prevista en el planeamiento- y de no suponer su



mantenimiento la previsión de exceso de adjudicación alguno en favor de sus titulares respecto al aprovechamiento que les corresponde en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

Tampoco se ajustarán al meritado criterio general las reservas de aprovechamiento a favor de la Junta de Compensación que se efectúan para satisfacer gastos de urbanización de los miembros de la Junta, así como las que le corresponden por razón de su titularidad de suelo como beneficiaria de la expropiación de propietarios no adheridos a la misma o que hubiese obtenido en ejecución de expedientes de apremio, todo ello de conformidad con lo previsto en los arts. 177 y 168 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La Asamblea General de la Junta de Compensación UZP. 2.04 Los Berrocales, en sus sesiones ordinarias celebradas los días 30 de noviembre de 2.011 y 27 de noviembre de 2.013, acordó que dichas reservas fueran las siguientes, sin perjuicio de que puedan resultar modificadas mediante acuerdo que eventualmente pudiese adoptar la propia Asamblea General al respecto, y a salvo de las posibles afecciones derivadas por la reordenación del ámbito:

<b>Nº PARCELA</b>	<b>% TIT.</b>	<b>U.A.</b>	<b>M2. EDIF.</b>
<b>Parque Industrial</b>			
PI.6.1	100,00	3.602,4764	4.503,0955
PI.7.1	100,00	3.603,3866	4.504,2332
SUMAS		7.205,8630	9.007,3287
<b>Centro Cívico Comercial</b>			
CCC.1.1	100,00	81.399,8479	73.999,8617
SUMAS		81.399,8479	73.999,8617
<b>Resto de Terciario</b>			
RT.1.1	100,00	11.327,8000	10.298,0000
RT.2.1	100,00	5.934,5000	5.395,0000
RT.3.1	100,00	5.934,5000	5.395,0000
RT.4.1	100,00	2.750,0000	2.500,0000
RT.5.1	100,00	2.750,0000	2.500,0000

Nº PARCELA	% TIT.	U.A.	M2. EDIF.
RT.6.1	100,00	2.750,0000	2.500,0000
RT.7.1	100,00	2.750,0000	2.500,0000
SUMAS		34.196,8000	31.088,0000
Dotacional Privado			
DP. 2.1	100,00	524,7000	477,0000
DP. 3.1	100,00	440,0000	400,0000
DP. 4.1	100,00	440,0000	400,0000
DP. 5.1	100,00	6.210,1000	9.554,0000
DP. 6.1	100,00	6.210,1000	9.554,0000
DP. 9.1	100,00	524,7000	477,0000
SUMAS		14.349,6000	20.862,0000
Residencial Colectiva			
RC.2.3.1	100,00	1.533,0327	2.046,1614
RC.2.3.2	100,00	2.176,4344	2.904,9191
RC.2.3.3	100,00	1.955,9244	2.610,6012
RC.2.3.4	100,00	1.533,0327	2.046,1614
RC.2.3.5	100,00	2.171,8240	2.898,7656
RC.2.3.6	100,00	1.954,0138	2.608,0511
RC.2.4.1	100,00	1.574,0292	1.755,3768
RC.2.4.2	100,00	2.476,9955	2.762,3760
RC.2.4.3	100,00	2.443,9973	2.725,5760
RC.2.4.4	100,00	1.574,0292	1.755,3768



RC.2.4.5	100,00	2.201,7136	2.455,3783
RC.2.4.6	100,00	2.443,9973	2.725,5760
<b>Nº PARCELA</b>	<b>% TIT.</b>	<b>U.A.</b>	<b>M2. EDIF.</b>
SUMAS		24.039,0241	29.294,3197
Industria Tradicional			
IT. 8.1	100,00	2.108,9305	3.244,5085
SUMAS		2.108,9305	3.244,5085
<b>TOTALES</b>		<b>163.300,0655</b>	<b>167.496,0186</b>

La adjudicación de aprovechamientos en todos los usos a todos los propietarios constituye una mera tendencia referida al marco de la Unidad de Ejecución y no de cada Etapa, asimilándose a efectos meramente distributivos los siguientes usos, los cuales mantienen, no obstante, sus correspondientes coeficientes de ponderación fijados en el planeamiento vigente a efectos de determinar aprovechamientos homogeneizados:

- A) Vivienda Protegida RCVPO (0,75) Vivienda Protegida RCVPT (0,90)
- B) Vivienda Libre RCVL (1,00) Vivienda Libre RUVL (1,00)
- C) Terciario de oficinas TO (1,00) Parque Industrial PI (0,80)

La expresada tendencia cederá, en cualquier caso, ante el criterio general de minoración, en la medida de lo posible, de las situaciones en pro indiviso; por lo que no todos los propietarios, ni siquiera la mayoría de ellos, podrán resultar adjudicatarios de aprovechamiento en todos los usos en cada Etapa.

Los propietarios con menos superficie aportada, en la forma ponderada por la Junta de Compensación al redactar el Proyecto de Reparcelación, percibirán aprovechamientos en uno solo de los usos de los presentes en cada Etapa, ello con objeto de obviar adjudicaciones en pro indiviso.

Los aprovechamientos correspondientes a las fincas conflictivas serán adjudicados en parcelas con destino a uso residencial de vivienda libre, colectiva o unifamiliar, según los casos.



Con relación a las adjudicaciones de aprovechamiento en favor del Ayuntamiento de Madrid, se distingue una doble situación:

A) Respecto al aprovechamiento correlativo a la cesión legalmente obligatoria a su favor del 10% del aprovechamiento ordenado, le será atribuido de forma que las adjudicaciones del mismo representen el 10% del aprovechamiento en cada Etapa prioritariamente en vivienda sujeta a algún régimen de protección. Se procurará evitar la adjudicación de aprovechamientos en cuotas de titularidad indivisa sobre parcelas resultantes y, de producirse, habrán de realizarse, en la medida de lo posible, adjudicaciones en proindiviso con el propio Ayuntamiento por derechos generados por fincas aportadas por el mismo.

B) Con relación a los aprovechamientos generados por las fincas afectadas de titularidad municipal, demanial o patrimonial, su adjudicación se realizará observando los mismos criterios que los anteriormente explicitados para el resto de los miembros de la Junta de Compensación.

Las adjudicaciones de fincas resultantes, su aprovechamiento y edificabilidad se han plasmado en el Proyecto de Reparcelación aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación, y presentado ante el Ayuntamiento de Madrid para su tramitación y aprobación en los términos explicitados en la ESTIPULACIÓN OCTAVA anterior.

#### **DÉCIMO CUARTA: CRITERIOS PARA LA IMPUTACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.**

La participación de los miembros de la Junta de Compensación en las cargas de la actuación urbanística se realizará, de conformidad con lo establecido en los Estatutos y Bases de Actuación, en forma proporcional a sus respectivas cuotas.

El producto de la venta del suelo reservado a favor de la Junta de Compensación se aplicará a sufragar los costes de la actuación, minorándose los saldos de los miembros de la Junta de Compensación en la Cuenta de Liquidación en forma proporcional a sus derechos.

Cada una de las derramas que resulten necesarias para atender las expresadas cargas se girarán con carácter universal, a todos los miembros de la Junta de Compensación, quienes participarán en las mismas en forma proporcional a sus derechos en el ámbito de la Unidad de Ejecución, observándose el procedimiento prevenido en los Estatutos por los que se rige la Junta para el pago y la exacción de las aportaciones.



### **DÉCIMO QUINTA: OTROS COMPROMISOS**

La Junta de compensación asume el compromiso de evitar ocupaciones ilegales de las parcelas públicas del Sector obligándose a la adopción de cuantas medidas resulten necesarias para asegurar un adecuado sistema de seguridad y vigilancia en el ámbito de sus competencias hasta un plazo de dos años a partir de que resulte recibida la urbanización de cada Etapa.

A tales efectos, a medida que las parcelas vayan adquiriendo la condición de solar como consecuencia del proceso gradual de urbanización por Etapas, la Junta de Compensación asume el compromiso de cercar mediante cerramientos permanentes las parcelas que hayan sido objeto de cesión obligatoria al Ayuntamiento en el proyecto de reparcelación.

Concedidas las licencias de primera ocupación o funcionamiento para las edificaciones ubicadas en parcelas cuyas obras de urbanización hayan sido recibidas por el Ayuntamiento, la Junta de Compensación, a requerimiento de éste, adoptará aquellas medidas que garanticen la seguridad e integridad de los ocupantes de inmuebles y demás usuarios de edificaciones e instalaciones en relación con la actividad de ejecución del resto de la unidad de ejecución. La propuesta de tales medidas será refrendada por acuerdo del Consejo Rector de la Junta de Compensación, y de la misma se dará conocimiento a la Comisión de Seguimiento prevista en la Estipulación Décimo Novena.

### **DÉCIMO SEXTA: APROBACIÓN DEL CONVENIO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.**

El presente Convenio se suscribe por el Presidente de la Junta de Compensación en virtud de las facultades que le han sido atribuidas por el Consejo Rector en la reunión celebrada con fecha 25 de octubre de 2.018, y será aprobado por la Asamblea General con carácter previo a su ratificación por el Pleno del Ayuntamiento, con el quórum establecido en el artículo 25.3. de los Estatutos de la Junta de Compensación, determinado por la mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas en la sesión.

### **DÉCIMO SÉPTIMA: NATURALEZA JURÍDICA**

De conformidad con lo establecido en el Art. 243.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia del presente convenio de gestión, por lo que cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento quedará sometido al orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo.



### **DÉCIMO OCTAVA: TRAMITACION ADMINISTRATIVA.**

El presente Convenio se ajustará en su tramitación a lo previsto en el Art. 247 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y será sometido al trámite de información pública por plazo de veinte días. Tras dicho trámite y a la vista del resultado del mismo, se elevará al Pleno del Ayuntamiento de Madrid para su ratificación.

### **DÉCIMO NOVENA: SEGUIMIENTO DEL CONVENIO.**

El Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación acuerdan crear una Comisión de Seguimiento con objeto de evaluar el desarrollo y cumplimiento del Convenio y dirimir sobre aspectos de interpretación que eventualmente surjan, tanto de su aplicación como en las relaciones en todos los campos entre ambas Entidades.

#### a) Funciones:

- Realizar el seguimiento del objeto del convenio.
- Analizar las incidencias que surjan durante el desarrollo del convenio.
- Asegurar el adecuado intercambio de información entre las partes.
- Conocer del plan económico financiero y de las cuentas anuales auditadas externamente que deberán presentarse por la Junta de Compensación.
- Proponer a la Administración actuante el orden y prioridad, según los intereses públicos y particulares de la Junta de compensación, para acometer las diferentes acciones comprometidas que aseguren la funcionalidad de cada Etapa.
- Informar sobre el cumplimiento de los compromisos adquiridos y llegado el caso, elaborar la propuesta a la Administración actuante para formalizar el Acta de Liquidación y de Finalización del presente Convenio una vez verificado el correcto cumplimiento de todas las obligaciones.
- Determinar el alcance y contenido de la colaboración de la Junta de Compensación en la conservación de las obras de urbanización según la Estipulación Décimo Primera.
- Otras que se estimen oportunas por ambas partes.

#### b) Composición:

La Comisión estará integrada por los siguientes miembros:

- Cuatro representantes del Ayuntamiento, uno del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad designados por su titular y tres del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible designados por su titular.



- Cuatro representantes de la Junta de Compensación designados por el órgano que corresponda según sus Estatutos.

Podrán acudir a las reuniones de la Comisión las personas que, designadas por los miembros de la Comisión, se estimen necesarias en orden a la exposición y asesoramiento de los asuntos que deban ser tratados.

La Presidencia de la Comisión corresponderá a uno de los representantes del Ayuntamiento de Madrid, que dispondrá de voto de calidad y la Secretaría de la misma recaerá en quien desempeñe las funciones de Secretariado de la Junta de Compensación.

c) Constitución y reuniones:

Esta Comisión habrá de constituirse en el plazo máximo de tres meses a partir de la ratificación del presente Convenio y se reunirá, en cualquier caso, en los meses de junio y diciembre. También se reunirá a instancia de cualquiera de las partes, cuando haya algún asunto concreto que, por su urgencia, no deba posponerse hasta la siguiente reunión semestral.

En la primera reunión constituyente, se establecerán las normas reguladoras de la Comisión y se designará al Presidente y Secretario de la misma.

Esta Comisión participa de la naturaleza de los órganos Colegiados a los que se refiere el apartado 2 del artículo 15 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público. Se regirá por lo dispuesto con carácter general en los artículos 15 y siguientes de la citada Ley, sin perjuicio de lo que al efecto dispongan sus propias normas de funcionamiento que se acuerden en su primera sesión.

## **VIGÉSIMO: VIGENCIA, SUSPENSION Y EXTINCIÓN DEL CONVENIO.**

El presente Convenio producirá efectos desde su firma en su caso, tras la ratificación del texto definitivo por el Pleno del Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 247 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Su vigencia estará vinculada a la terminación del proceso de desarrollo y ejecución del planeamiento vigente

Lo convenido se entenderá siempre sin perjuicio del ejercicio por la Administración de la potestad del planeamiento siempre basada en la primacía del interés general y el equilibrio territorial de la ciudad, y donde se buscará conciliar los intereses públicos y los intereses privados correspondientes a los legítimos propietarios de suelo integrado en el ámbito del sector UZPp 2.04 Desarrollo del Este-Los Berrocales.



A tales efectos, la aprobación inicial del instrumento de ordenación pormenorizada comportará, con carácter cautelar, la suspensión de la eficacia del presente Convenio. No obstante, la Administración urbanística, previo informe de los Servicios Municipales competentes, determinará aquellas obligaciones y compromisos del presente Convenio respecto de los cuáles, en aras a la satisfacción del interés público, deba alzarse la suspensión,

Una vez aprobado definitivamente el instrumento de ordenación pormenorizada se procederá a la adaptación del presente convenio en los términos de la Estipulación Octava.

La suspensión no afectará al proyecto de reparcelación que eventualmente pudiera encontrarse en tramitación, comprometiéndose la Junta de Compensación a efectuar las modificaciones del proyecto que fueran necesarias para su adaptación a la nueva ordenación una vez aprobada definitivamente.

El presente convenio se extinguirá por su total cumplimiento o resolución.

Serán causas de resolución del presente convenio:

- a) Mutuo acuerdo de las partes
- b) Modificación del Modelo Territorial previsto para el ámbito, cuyo contenido haga de imposible cumplimiento las determinaciones del presente Convenio.
- c) Incumplimiento de las obligaciones dimanantes del Convenio.

La resolución del presente Convenio por la causa prevista en el apartado b) derivada de la modificación o revisión del planeamiento vigente, será acordada por el órgano municipal competente.

La resolución del presente convenio por la causa prevista en el apartado c), requerirá la previa denuncia de tal incumplimiento por cualquiera de las partes, tras la cual, y previo conocimiento de la Comisión de Seguimiento, la parte cumplidora efectuará un requerimiento a la parte incumplidora para proceder a su subsanación, que deberá ser contestado en el plazo máximo de un mes exponiendo las causas del mismo y proponiendo las medidas a adoptar para su corrección. Trascurrido dicho plazo sin contestación o si ésta no garantiza el cumplimiento de los compromisos derivados del Convenio suscrito, se procederá, por el órgano competente, a la declaración de incumplimiento y se propondrá la adopción de las medidas legales que fueran necesarias para asegurar la correcta ejecución de tales compromisos y, en su caso, el resarcimiento de daños y perjuicios que a la parte incumplidora pudieran exigirse.



### **VIGÉSIMO PRIMERA: MODIFICACION DEL CONVENIO**

Cualquier modificación de las estipulaciones del presente convenio deberá ajustarse a la misma tramitación que la seguida para la aprobación del mismo.

### **VIGÉSIMO SEGUNDA: LIQUIDACION DEL CONVENIO**

Una vez ejecutadas y recepcionadas la totalidad de las obras de urbanización y en el plazo de seis meses desde la última recepción, la Comisión de Seguimiento iniciará el procedimiento para proceder a la liquidación del convenio, para lo cual, se recabarán informes previos de la Junta de Compensación y de los servicios de la Asesoría Jurídica y de la Intervención General, al objeto de verificar el correcto cumplimiento de todo lo anteriormente pactado.

A la vista de los anteriores informes, la Comisión de Seguimiento elaborará una propuesta de liquidación del convenio así como las medidas, en su caso, a adoptar, que deberá formalizarse mediante la correspondiente Acta de Liquidación a suscribir por el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación.

La liquidación del convenio se llevará a cabo con carácter previo a la disolución de la Junta de Compensación del sector UZPp 2.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales"

### **VIGÉSIMO TERCERA: FINALIZACIÓN DEL CONVENIO.**

Cumplidos todos los compromisos establecidos en el presente Convenio y a solicitud de cualquiera de las partes, la Comisión de Seguimiento iniciará el procedimiento para dar por finalizado el Convenio, para lo cual se recabarán informes previos de los Servicios Técnicos de las Áreas municipales que ostenten las competencias en materia de urbanización y gestión del ámbito, al objeto de verificar el correcto cumplimiento de todo lo anteriormente pactado.

A la vista de los anteriores informes, la Comisión de Seguimiento elaborará una propuesta de finalización del convenio que se deberá formalizar mediante la correspondiente Acta de Finalización que deberá ser suscrita por los representantes de la Junta de Compensación y de las Áreas municipales interesadas.

La suscripción del Acta de Finalización antedicha, habilitará a cualquiera de las partes firmantes, para solicitar del Registro de la Propiedad la cancelación de la nota de afección prevista en la ESTIPULACIÓN NOVENA. 1, párrafo primero.



Y para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente convenio, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

Por el Ayuntamiento de Madrid

EL DELEGADO DEL AREA DE  
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

LA DELEGADA DEL ÁREA DE  
MEDIO AMBIENTE Y MOVILIDAD

D. José Manuel Calvo del Olmo

Dña. Inés Sabanés Nadal

Por la Junta de Compensación

D. Pablo Augusto Santos Tejedor

Por el Ayuntamiento de Madrid

**ANEXO I:**

**IV ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA  
EJECUCIÓN DEL UZPp 02.04 DESARROLLO  
DEL ESTE- LOS BERROCALES**

**DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGOUM DE 1985 Y MODIFICACIÓN DEL PGOUM DE  
1997, EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS SENTENCIAS DEL  
TSJ DE MADRID DE 27 DE FEBRERO DE 2.003 Y DEL TS DE 03 DE JULIO DE 2.007 Y 28  
DE SEPTIEMBRE DE 2.012**

26388

REVISIÓN PARCIAL DEL PGDUM85 Y MODIFICACIÓN DEL PGDUM97 EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS  
POR LA STSJ DE 27-02-03, CASADA PARCIALMENTE POR LA STS DE 3-07-07

---

COPIA  
AUTÉNTICA  
DE LA ORIGINAL



BD

26387

REVISIÓN PARCIAL DEL PGOUM85 Y MODIFICACIÓN DEL PGOUM97 EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS  
POR LA STSJ DE 27/02/03, CASADA PARCIALMENTE POR LA STS DE 3/07/07



**IV. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**  
**UZPp.02.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES"**



**BD**

26388

REVISIÓN PARCIAL DEL PGOM85 Y MODIFICACIÓN DEL PGOM97 EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS  
POR LA STSJ DE 27/02/03, CASADA PARCIALMENTE POR LA STS DE 3/07/07



BD



## 1. INTRODUCCIÓN

Se contempla en el artículo 49.d) de la LSCM en cuanto al contenido, la necesidad de definir la organización y gestión de la ejecución, lo que se desarrolla en el artículo 78.2 de la misma Ley a propósito de la ordenación pormenorizada, en referencia a los plazos máximos y mínimos para:

- la ejecución en el Sector y en la Unidad de Ejecución delimitada, y
- la edificación de los solares;

El desarrollo del sector asume la carga económica correspondiente a la ejecución de las obras de urbanización y conexiones exteriores exigidas por la ley LSCM 9/2001.

## 2. AREA DE REPARTO, APROVECHAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

El ámbito de la presente Ordenación Pormenorizada, "UZPp.02.04 Desarrollo del Este- Los Berrocales" forma parte del área de reparto del segundo cuatrienio del PGOUM97 según el artículo 1.3.2 de las NNUU PG, y a efectos de su gestión urbanística se desarrolla mediante una sola unidad de ejecución.

La superficie del sector asciende a 7.810.077 m<sup>2</sup>, incluyendo los Sistemas Generales Interiores, y tiene sistemas generales exteriores adscritos, con una superficie de 495.741 m<sup>2</sup>s, lo que hace un total de 8.305.818 m<sup>2</sup>s para el área de reparto.

Se le asigna un aprovechamiento tipo de 0,36 uas/m<sup>2</sup>s.

### 2.1. Delimitación del ámbito de la unidad de ejecución

#### 2.1.1. La ejecución del planeamiento

La LSCM 9/2001 dedica su Título III a la ejecución del planeamiento. Comienza en el artículo 71 al decir en su número 1 que "La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de los planes de ordenación urbanística y en especial, aquellos de urbanización y de edificación de los terrenos, destinándolos efectivamente a los usos previstos o permitidos".

Los procesos que comprende la actividad de la ejecución los contempla el artículo 71.2 y se refieren a:

- a) La equidistribución, en su caso, de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios del suelo y las Administraciones y entre los propietarios entre sí.
- b) La adquisición por las Administraciones de los terrenos para los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos en la forma que corresponda a la modalidad de ejecución.



BD



- c) La cesión al Ayuntamiento en solares o en su equivalente económico, en los que pueda materializar el 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo.
- d) La ejecución material de las obras de urbanización, ajardinamiento, previstas en el planeamiento para que todas las parcelas edificables alcancen la condición de solar.
- e) La edificación de los solares conforme al planeamiento.
- f) La implantación en cada solar y edificio de los usos permitidos o previstos en el planeamiento.
- g) La conservación de las obras de urbanización y de edificación.



La actividad de ejecución prevista en el planeamiento de desarrollo se llevará a efecto a través de una actuación integrada, artículo 79.2, en forma pública o privada y requiere, el cumplimiento de los presupuestos siguientes:

- la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada que legitime la ejecución, artículo 78.1.
- la delimitación de la unidad o unidades de ejecución y el establecimiento del sistema o sistemas de ejecución, artículos 78.2 y 99.1.



### 2.1.2. Las unidades de ejecución

#### 2.1.2.1. Concepto

Lo señala el artículo 98.1 de la LSCM 9/2001: "Las unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada".

#### 2.1.2.2. Determinaciones

La delimitación de las unidades de ejecución comprende las siguientes determinaciones, artículo 99.1:

- a) El señalamiento preciso del perímetro correspondiente.
- b) La elección del sistema de ejecución.

#### 2.1.2.3. Requisitos

Las exigencias legales del suelo delimitado como unidad de ejecución las contempla el número 2 del artículo 99:

- a) Formar un espacio cerrado continuo o discontinuo.
- b) Todos los terrenos comprendidos en cada una de las unidades de ejecución han de pertenecer a un único ámbito de actuación ordenadora.
- c) En caso de existir más de una unidad de ejecución en el mismo ámbito de actuación ordenadora la diferencia entre los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación no puede superar el 15 por ciento.
- d) En cada unidad de ejecución ha de estar asegurada su viabilidad técnica, jurídica y económica así como su capacidad para garantizar los realojos de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legal al mismo.



### 2.1.3. Delimitación del ámbito territorial de la unidad de ejecución única

En cumplimiento del artículo 48.1 e) de la LSCM 9/01 se propone la delimitación de una única Unidad de Ejecución a efectos de la equidistribución de deberes y derechos de propiedad y de la ejecución jurídica y material de la Ordenación Pormenorizada.

La delimitación de una Unidad de Ejecución única se entiende como la más adecuada y eficaz para la ejecución del sector, y permite dotar de coherencia a las acciones de gestión ya realizadas (y reseñadas en el apartado de antecedentes de la Memoria de la presente carpeta específica).

Se señala de forma precisa en el plano OP 01 de la documentación de la Ordenación Pormenorizada, el perímetro correspondiente del suelo que queda sometido a la actividad de ejecución bajo la modalidad de actuación integrada para la Unidad de Ejecución, con la siguiente distribución de superficies:

Superficie del Sector, incluidos S.G. interiores (m2)	7.810.077
Superficie de Sistemas Generales exteriores adscritos (m2) :	495.741
Superficie total (m2):	8.305.818

Tabla 1. Superficies del ámbito.

Comprobadas las superficies de los Sistemas Generales Exteriores Adscritos, en función de las acciones grafiadas en los planos del Plan General de Ordenación Urbana y de su medición resultan unas extensiones individualizadas de:

ACCIÓN	SUP/M2
17V017(20)-08	55.304,00
18C009(03)-08	13.266,00
18C009(05)-08	22.232,00
18I001(01)-08	101.827,00
18V012(07)-08	173.695,00
18V012(10)-08	7.219,00
18V012(14)-08	88.012,00
18V012(16)-08	34.186,00
<b>TOTAL</b>	<b>495.741,00</b>

Tabla 2. Acciones y superficies.



BD



Nota: Las acciones están nombradas según los códigos del PGOUM 1997.



## 2.2. Justificación de la pertinencia y viabilidad de la delimitación

### 2.2.1. Justificación de la delimitación de una única unidad de ejecución

La delimitación de una única unidad de ejecución permite resolver adecuadamente el proceso de equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios del suelo y las Administraciones y entre los propietarios entre sí.

Y así, una vez garantizada la coherencia de la ordenación mediante la formulación de una ordenación pormenorizada única, conviene la delimitación de un único ámbito de ejecución física y jurídica para facilitar la recomposición jurídica de los actos ya ejecutados en el sector y, en particular, lo referentes a infraestructuras públicas.

### 2.2.2. La delimitación cumple con la normativa vigente

La delimitación cumple con los requisitos establecidos en el artículo 99 de la LSCM 9/2001, porque:

- Forma un espacio cerrado discontinuo.
- Todos los terrenos pertenecen al mismo ámbito.
- La dimensión y características de la unidad de ejecución permiten la ejecución integral de la ordenación pormenorizada en un cuádruple sentido:
  - Económico, por la relación entre el aprovechamiento urbanístico y la ejecución de la urbanización.
  - Técnico, pues la unidad de ejecución se puede desarrollar de forma independiente.
  - Material, en cuanto a la transformación física del suelo y su urbanización, y
  - Jurídica, en cuanto a la transformación de las escrituras de titularidad del suelo.
- Permite el adecuado y pleno cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.



### 2.2.3. Tramitación de la delimitación de la unidad de ejecución y establecimientos del sistema de ejecución

La delimitación de la unidad de ejecución y fijación del sistema de ejecución está comprendida como una determinación más de la ordenación pormenorizada, por lo que no sigue una tramitación específica sino la general establecida en el artículo 59 de la LSCM 9/2001, si bien la aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación a información pública por plazo no inferior a un mes. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general.

**BD**



El ámbito se ejecuta mediante una única unidad de ejecución, abarcando la totalidad de los terrenos del ámbito (ver plano OP.01. "Delimitación del sector y de unidades de ejecución").

### 3. ASIGNACIÓN DEL SISTEMA DE GESTIÓN

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 102 de la LSCM 9/2001, se determina como sistema de ejecución el de compensación, conforme a los artículos 105 a 108 de la citada ley.

A la vista de los objetivos urbanísticos que se trata de alcanzar con la actuación, de las necesidades colectivas a satisfacer y ante la capacidad de gestión y medios económicos de los propietarios que integran el sector, el sistema y la forma de gestión son los más adecuados al supuesto de hecho.

### 4. CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CESIÓN DE TERRENOS PARA REDES PÚBLICAS Y DE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS

La cesión al Ayuntamiento de Madrid, se concreta en dos cuestiones, dentro de las marcadas en el artículo 71.2 de la LSCM 9/2001:

- b) La adquisición por las Administraciones de los terrenos para los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos en la forma que corresponda a la modalidad de ejecución.
- c) La cesión al Ayuntamiento en solares o en su equivalente económico, en los que pueda materializar el 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo.

La firmeza en vía administrativa del Proyecto de Reparcelación determinará la cesión al Ayuntamiento de Madrid, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que, según el planeamiento que se ejecuta, resulten de cesión obligatoria. (ar. 124 RGU).

El Ayuntamiento de Madrid asumirá la responsabilidad del mantenimiento de los espacios públicos una vez sean recepcionadas las obras de urbanización en los términos previstos en la legislación vigente.

De la aplicación de los parámetros determinantes de la concreción del deber de cesión de suelo para redes públicas en el ámbito de la actuación urbanística UZPp.02.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES" resultan, atendida la edificabilidad total de 3.363.451,00 m<sup>2</sup> edificables, las siguientes magnitudes:

#### Nivel supramunicipal

- Redes de infraestructuras, zonas verdes y espacios libres, equipamientos sociales y servicios urbanos, 20 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>e, cumpliendo simultáneamente que al menos en un tercio de tal cesión mínima se destine a viviendas públicas o de integración social.
- 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>e x 3.363.451 m<sup>2</sup>e = 672.690,20 m<sup>2</sup>s, de los que al menos 224.230 m<sup>2</sup>s corresponderán a viviendas públicas o de integración social.





- La ordenación pormenorizada califica un total de 956.322,04 m2s para este concepto, de los que se destinan 228.830,00 m2s para viviendas públicas o de integración social.



#### Nivel general

- Red de infraestructuras, 20 m2s por cada 100 m2e.  
 $20 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{e} \times 3.363.451 \text{ m}^2\text{e} = 672.690,20 \text{ m}^2\text{s}$ .  
 En la ordenación pormenorizada se prevé un total de 985.886,07 m2s., de los que 848.560,07 m2s. constituyen infraestructuras interiores al Sector y 137.326,00 m2s. lo son exteriores al mismo, como Sistemas Generales adscritos.
- Red de zonas verdes y espacios libres, 20 m2s por cada 100 m2e.  
 $20 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{e} \times 3.363.451 \text{ m}^2\text{e} = 672.690,20 \text{ m}^2\text{s}$ .  
 En la ordenación pormenorizada se prevén 1.250.311,07 m2s., de los 891.896,07 m2s constituyen zonas verdes y espacios libres interiores al Sector, y 358.415,00 m2s se localizan en los Sistemas Generales exteriores adscritos.
- Red de equipamientos sociales y servicios urbanos, 30 m2s por cada 100 m2e.  
 $30 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{e} \times 3.363.451 \text{ m}^2\text{e} = 1.009.035,30 \text{ m}^2\text{s}$ .  
 En la ordenación pormenorizada se prevén 1.009.035,30 m2s de la red de equipamientos sociales.

#### Red Local

La cesión viene grafiada en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA con las siglas LV y la superficie total de dichas parcelas asciende a la cantidad de 985.737,52 m<sup>2</sup>s.

Se reserva espacio para plazas de aparcamiento, cumpliendo con el mínimo de 1,5 plazas/ 100 m<sup>2</sup>e requerido por la ley, se realiza en el interior de las parcelas privadas según se recoge en las Normas Urbanísticas Pormenorizadas.

La red de equipamientos y servicios urbanos se ha cubierto con la cesión de todo el conjunto formado por la red viaria local para el acceso rodado, junto con las redes peatonales y áreas estanciales no incluidas en el cómputo anterior, por las que discurren y en las que se alojan los servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía y gas.

La suma total de las redes locales asciende a 1.883.422,94 m<sup>2</sup>s, cifra superior a 1.009.035 m<sup>2</sup>s requeridos por la Ley 9/2001.

#### 5. OBRAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN



**BD**



### 5.1. Obras exteriores

Se incluyen en este apartado las acciones de infraestructuras situadas en parte o en su totalidad, geográficamente en el exterior del ámbito, pero cuyo importe o parte del mismo, corre a cargo del ámbito.

Estos costes son una estimación acorde con el objetivo o nivel del presente documento. El desarrollo posterior de cada una de las acciones podrá modificar la estimación económica realizada.

Por tanto, la estimación económica no resulta vinculante, más aún cuando han sido realizados con el IVA vigente en el momento de su firma, por lo que deberá actualizarse al que proceda en el momento de su efectiva ejecución; pero la definición de la acción, la etapa de ejecución y el reparto porcentual de la inversión entre los distintos agentes constituye en sí mismo la matriz del Modelo de Desarrollo Territorial, por lo que son obligaciones entre las juntas de Compensación, Comisión Gestora y el Ayuntamiento de Madrid, ratificadas con la firma de la Adenda al Acuerdo Marco que para ser modificadas, salvo el reparto porcentual, requerirán cuando proceda, una nueva Adenda entre la Junta/s de Compensación y Comisión Gestora de que se trate, con el Ayuntamiento de Madrid.

**BD**

REVISIÓN PARCIAL DEL PGOUM85 Y MODIFICACIÓN DEL PGOUM97 EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS  
POR LA STSJ DE 27/02/03, CASADA PARCIALMENTE POR LA STS DE 3/07/07



UZPp 02.04 LOS BERROCALES OBRAS EXTERIORES  
ACCIONES DE INFRAESTRUCTURA VIARIA

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N19 C 05	VÍAS PERIMETRALES DE SERVICIO DE LA N-III ENTRE LA M-45 Y LA M-50 (VÍA DE SERVICIO DE LA A-3 SENTIDO VALENCIA)	1, 3 y 4 Y RESTO DE ETAPAS	15163	8647
TOTAL				8647

ACCIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
191007	ARTERIA ABASTECIMIENTO AGUA DESARROLLOS DEL ESTE TRAMO II	1	1090	363
TOTAL				363

ACCIONES DE AGUA REGENERADA

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N18 IR 02	TUBERÍA PRINCIPAL DE IMPULSIÓN TRAMO I.	6	6487	1051
N19 IR 02	TUBERÍA SUMINISTRO "LOS CERROS".	1	336	53
N19 IR 03	TUBERÍA SUMINISTRO AL NOROESTE DE MADRID.	2	685	114
TOTAL				1218

ACCIONES DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N19IS01	AMPLIACIÓN DEPUERADORA SURORIENTAL	1	35000	11176
TOTAL				11176

TOTAL BERROCALES OBRAS EXTERIORES

21.403.500

Tabla 9. Acciones exteriores

Este importe sin IVA asciende la cantidad de 18.138.559,32€

La acción 191007 Arteria abastecimiento de agua desarrollos del Este tramos I, II, III y IV, cuya ejecución se imputa a los ámbitos UZP 02.01 Cañaveral, UZPp 02.03 Ahijones y UZPp 02.04 Berrocales, tiene un carácter estructurante, pudiendo ser necesario adelantar su ejecución para asegurar el correcto funcionamiento del Modelo de Desarrollo Territorial del Sureste. El inicio de las obras de ejecución de esta acción deberá llevarse a cabo por las Juntas de Compensación afectadas a requerimiento del Ayuntamiento, independientemente de la etapa definida, y



BD



deberán formalizarse dentro del plazo que, de forma razonada, se establezca en dicho requerimiento.

## 5.2. Obras interiores

Se incluyen en este apartado, las acciones de redes generales interiores al ámbito que deben ejecutarse para el desarrollo por etapas.

Redes generales interiores:

### UZPp 02.04 LOS BERROCALES REDES INTERIORES

#### ACCIONES DE INFRAESTRUCTURA VIARIA

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
2011-N19 C 01	CONEXIÓN VIARIA BERROCALES-AHIJONES	1	3287	3287
2011-N19 C 03	ESTRUCTURA SOBRE ACCIÓN 2011-N19 C01 DE CONEXIÓN ENTRE BERROCALES Y AHJONES.	1	8016	8016
N19 C 06 Y N19 C01 (TRAMO B)	VÍAS PERIMETRALES DE SERVICIO Y COLECTORAS DE LA M-45 EN EL ÁMBITO DEL U.Z.P. 2.04 "LOS BERROCALES".	2 Y RESTO DE ETAPAS	8313	8313
<b>TOTAL</b>				<b>19616</b>



#### ACCIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
19I007	ARTERIA ABASTECIMIENTO AGUA DESARROLLOS DEL ESTE TRAMO I	1	5027	5027
N19IA01	RETRANQUEO ARTERIAS RIVAS VACIAMADRID	2	2660	2660
<b>TOTAL</b>				<b>7687</b>

#### ACCIONES DE AGUA REGENERADA

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N19 IR 01	TUBERÍA PRINCIPAL DE IMPULSIÓN TRAMO II	1 y RESTO DE ETAPAS	2181	357
2011 N19 IR 01	TUBERÍA SUMINISTRO DESDE DEPÓSITO "CERRO ALMODOVAR".	1	1545	222
2011 N19 IR 05	DEPOSITO 1 "LOS BERROCALES".	RESTO DE ETAPAS	1344	1344
2011 N19 IR 06	DEPOSITO 2 "LOS BERROCALES".	RESTO DE ETAPAS	496	496
<b>TOTAL</b>			<b>5566</b>	<b>2419</b>

#### ACCIONES DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N19IC02	ESTANQUE DE TORMENTAS DEL ARROYO DE LOS MIGUELES	1	12000	4051
<b>TOTAL</b>			<b>12000</b>	<b>4051</b>

Tabla 10. Redes Generales interiores

BD

REVISIÓN PARCIAL DEL PGOUM85 Y MODIFICACIÓN DEL PGOUM97 EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS  
POR LA STSJ DE 27/02/03, CASADA PARCIALMENTE POR LA STS DE 3/07/07



## ACCIONES DE ENERGIA ELECTRICA

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N18 IE 10	RETRANQUEO AÉREO LÍNEA 11 : 220KV MORATA-VICÁLVARO (ID)	RESTO DE ETAPAS	1989	1989
N18 IE 13	RETRANQUEO AÉREO LÍNEA 14 : 220KV VILLAVERDE-SAN SEBASTIAN (ID)	RESTO DE ETAPAS	1989	1989
N19 IE 01	ETD BERROCALES.	1	10000	10000
N19 IE 04	SUBT. LÍNEA (L-6) LOECHES - PUENTE DE LA PRINCESA, UF, 132 KV, DC	1	12957	12957
N19 IE 07	SUBTERRANIZACION LÍNEA (L-8) LOECHES - VALLECAS, UF 220 KV, DC	2	18227	18227
N19 IE 08 Y N19 IE 09	SUBT. LÍNEA (L-9) VILLAVERDE-COSLADA, UF + ID, 220 KV, SC Y SUBT. LÍNEA (L-10) VILLAVICIOSA-COSLADA, UF + ID, 220 KV, SC	RESTO DE ETAPAS	15051	15051
2011 N19 IE 03	ST PREVISTA "CALIDAD".	RESTO DE ETAPAS	10000	10000
<b>TOTAL</b>				<b>70213</b>

## ACCIONES DE ENERGIA GASISTICA

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N19 IG 01	RETRANQUEO DE LA ANTENA DE ALIMENTACIÓN, EN APA, AL PEGN DE SANTA EUGENIA.	2 y RESTO DE ETAPAS	1.525	1.525
<b>TOTAL</b>				<b>1.525</b>

## ORGANIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N19 IP 04	GALERÍAS DE SERVICIO EN UPZ 2.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES"	1	1.685	1.685
<b>TOTAL</b>				<b>1.685</b>

TOTAL BERROCALES REDES INTERIORES

Tabla 10 (cont.). Redes Generales interiores

Este importe sin IVA asciende la cantidad de 90.843.952,54€

La acción 2011N19IR01 Tubería de suministro desde Depósito Cerro Almodóvar, cuya ejecución se imputa a los ámbitos UZP 02.01 Cañaveral, UZPp 02.03 Ahijones, UZPp 02.04 Berrocales, UZPp 02.02 Los Cerros y UZPp 03.01 Valdecarros, así como al Ayuntamiento, tiene un carácter estructurante, pudiendo ser necesario adelantar su ejecución para asegurar el correcto funcionamiento del Modelo de Desarrollo Territorial del Sureste. El inicio de las obras de ejecución de esta acción deberá llevarse a cabo por las Juntas de Compensación afectadas a requerimiento del Ayuntamiento, independientemente de la etapa definida, y deberán formalizarse dentro del plazo que, de forma razonada, se establezca en dicho requerimiento. En caso de que el avance de las obras de urbanización de los ámbitos afectados no permitan el inicio de las obras de ejecución de esta acción, de forma provisional se podría iniciar, en coordinación con Canal de Isabel II Gestión, otro recurso hídrico que permitiera el riego de las zonas verdes públicas.



BD



## 6. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

El desarrollo del sector asume la carga económica correspondiente a la ejecución de las obras de urbanización y conexiones exteriores exigidas por la LSCM 9/2001.

Una vez se haya llevado a cabo la ejecución del sector, el Ayuntamiento de Madrid obtendrá el suelo correspondiente a las redes de niveles general y local, libre de cargas y urbanizado, por lo que será responsable del mantenimiento de los espacios públicos (zonas verdes y viales), a partir de la recepción de la obra de urbanización.

## 7. PLAN DE ETAPAS

El Sector UZPp.02.04 Desarrollo del Este – Los Berrocales establece 6 etapas para su desarrollo. Para la definición de estas etapas se ha tenido en cuenta la funcionalidad de cada una de ellas, de forma que cada etapa incorpora todas las obras que resultan necesarias para su funcionamiento, incluidas las que estén situadas fuera de su límite territorial.

De conformidad con lo previsto en el Compromiso Octavo del Acuerdo Marco para viabilizar y agilizar la gestión de los ámbitos de suelo urbanizable programado que constituyen la denominada estrategia de “Desarrollo del Este” del Plan General de Madrid de 1997, suscrito el 1 de abril de 2011, la Junta de Compensación del ámbito negociará y suscribirá con el Ayuntamiento de Madrid el Convenio de Gestión que establecerá las obligaciones que se asumen respecto de la ejecución del ámbito referido a cada una de las Etapas de urbanización previstas.

### 7.1. Plan de Etapas de la urbanización

Se incluye a continuación una breve descripción de la etapa así como de las acciones incluidas.

#### ETAPA 1.

Está situada al Norte de la carretera nacional A-3, frente al casco urbano del El Ensanche de Vallecas, y al Este de la M-45.

El acceso desde el exterior se realiza directamente desde la M-45 y desde la A-3, a través de la Gran Vía, que se urbaniza en esta etapa en su primer tramo, y a través de la Vía de Servicio de la A-3.

Tiene una superficie aproximada de 84,9 Ha.

Obras redes generales:

Infraestructura viaria:

-N19C05 Vías Perimetrales de servicio de la N-III entre la M-45 y la M-50 (vía de servicio de la A-3 sentido Valencia)(Estructura E-2)

-2011-N19C01 Conexión viaria Berrocales y Ahijones

-2011-N19C03 Estructura sobre acción 2011-N19C01 de conexión entre Berrocales y Ahijones.

Abastecimiento de agua:

-19I007 Arteria abastecimiento agua desarrollos del Este Tramo I

-19I007 Arteria abastecimiento agua desarrollos del Este Tramo II



BD



Agua regenerada:

- N19 IR 01 Tubería principal de impulsión Tramo II
  - 2011 N19 IR 01 Tubería suministro desde depósito "Cerro Almodovar"
  - N19IR02 Tubería suministro los Cerros
  - 2011 N19IR05 depósito 1 Los Berrocales
- Saneamiento y depuración de aguas residuales:
- N19IS01 Ampliación depuradora Suroriental
  - N19IC02 Estanque de tormentas del arroyo Los Migueles.

Energía Eléctrica:

- N19IE01 ETD Berrocales
- N19IE04 Subterranización línea L-6 Loeches-Puente de la Princesa, UF,132kv, DC

Organización de infraestructuras:

- N19IP 04 Galerías de Servicio



ETAPA 2.

Constituye la continuidad natural de la Etapa 1 hacia el Norte, al Este de la M-45 con la que limita, cerrando por el Norte con Los Ahijones (UZP 2.03) y al Este con la Gran Vía. El acceso desde el exterior se realiza directamente desde la M-45 y desde la Gran Vía con el tramo de la Etapa 1 que conecta con la A-3.

Tiene una superficie aproximada de 125,5 Ha.

Acciones redes generales:

Infraestructura viaria:

- N19C06 y N19C01 (Tramo B): Vías Perimetrales de servicio y colectoras de la M-45 en el ámbito del U.Z.P. 2.04 "Los Berrocales"

Abastecimiento de agua:

- N19IA01 Retranqueo Arterias Rivas Vaciamadrid.

Agua regenerada:

- N19IR03 Tubería suministro al Noroeste de Madrid

Energía eléctrica:

- N19IE07 Subterranización Línea L-8 Loeches-Vallecas,UF 220KV,DC

Energía Gasística:

- N19IG01 Retranqueo de la antena de alimentación, en APA, al PEGN del Santa Eugenia.



ETAPA 3.

Está situada al Norte de la carretera nacional A-3, frente al casco urbano del El Ensanche de Vallecas y del ámbito de Valdecarros, y al Este de la Etapa 1. Limita al Oeste con la Gran Vía del Este y la Etapa 1, al Norte con el pasillo verde transversal que divide a Los Berrocales y la Etapa 6.

El acceso desde el exterior se realiza a través de la GranVía, la Vía de Servicio de la A-3 y desde las infraestructuras de la A-3 ejecutadas por Convenio con los sectores UZP 1.03 Ensache de Vallecas y UZPp.3.01. Valdecarros.

Tiene una superficie aproximada de 100,4 Ha.

Acciones redes generales para etapa 3 y resto de etapas:

BD



Infraestructura viaria:

- N19C05 Vías Perimetrales de servicio de la N-III entre la M-45 y la M-50 (vía de servicio de la A-3 sentido Valencia): Etapas 3,4 y resto de etapas
- 2011-N19C05 Estructura sobre Gran Vía del Sureste de conexión entre Berrocales y Ahijones E-16: Resto de etapas
- N19C06 y N19C01 (Tramo B): Vías Perimetrales de servicio y colectoras de la M-45 en el ámbito del U.Z.P. 2.04 "Los Berrocales": Resto de etapas

Agua regenerada:

- N19 IR 01 Tubería principal de impulsión Tramo II: resto de etapas

Energía Eléctrica:

- N18IE10 Retranqueo aéreo Línea 11:220kv Morata-Vicálvaro: Resto de etapas
- N18IE13 Retranqueo aéreo Línea 14:220kv Villaverde-San Sebastián (ID) :Resto de etapas
- 2011 N19IE 03 ST prevista "calidad": Resto de etapas.

Energía Gasística:

- N19IG01 Retranqueo de la antena de alimentación, en APA, al PEGN del Santa Eugenia: Resto de etapas.

ETAPA 4.

Está situada al Oeste de la M-45, junto a esta vía. Constituye el remate del casco urbano de los Distritos de Vicálvaro y de Villa de Vallecas, al limitar con la Cuqueña, La Dehesa, Valdebernardo y Santa Eugenia.

El acceso desde el exterior se realiza desde el Eje de Valdebernardo, la M-45 y el Polígono Industrial de Vicálvaro.

Tiene una superficie aproximada de 111,0 Ha.

Acciones redes generales para etapa 4:

- 2011 N19IR06 depósito 2 Los Berrocales: resto de etapas
- N19IE08 y N19IE09: subterranización línea L-9 Villaverde-Coslada, UF+IB, 220kv, SC y subterranización línea L-10 Villaviciosa-Coslada, UF+ID, 220kv,SC: Resto de etapas

ETAPA 5

Está situada al Oeste de la M-45, junto a esta vía. Constituye el remate del casco urbano de los Distritos de Vicálvaro y de Villa de Vallecas.

El acceso desde el exterior se realiza a través de los enlaces con la M-45. Constituye una unidad autónoma dentro del Sector.

Tiene una superficie aproximada de 41,0 Ha.

ETAPA 6.



BD



Es la de mayor dimensión y se corresponde con el área más alejada de los cascos urbanos de Vallecas y Vicálvaro. Limita, al Norte con Los Ahijones, al Este con la M-50, al Sur con la con la Etapa 3 y al Oeste con la Etapa 2.

El acceso se realiza desde la Gran Vía del Este y desde la vía borde Este del Sector.

Tiene una superficie aproximada de 232,5 Ha.

-N18IR02 Tubería principal de impulsión tramo I: Etapa 6



## 7.2. Plan de etapas de la edificación

Se incluye a continuación una breve descripción de la etapa así como de las obras incluidas, respecto a la edificación.

### ETAPA I.

Tiene una superficie aproximada de 84,9 Ha. Su uso dominante es el Residencial Colectivo. Además cuenta con suelo para los usos de Parque Industrial, Dotacional Privado, Terciario Oficinas, Resto Terciario y Equipamiento Social.

En consecuencia comprende todos los usos de la ordenación pormenorizada, a excepción de la Vivienda Unifamiliar y a la Industria Tradicional. Constituye una Unidad Funcional equilibrada en cuanto a la proporción de los regímenes de vivienda, dotaciones comerciales y equipamientos.

**BD**



USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	APROVECHAMIENTO u.a.
Residencial Colectivo	181.152	450.505	403.254,50
Parque Industrial	92.811	85.682	68.545,60
Dotacional Privado	11.644	10.031	6.734,80
Terciario de Oficinas	15.428	46.000	46.000,00
Resto Terciario	2.647	2.500	2.750,00
Terciario de proximidad	----	9.600	6.720,00
Terciario de proximidad variable	----	7.274	5.092,00
Resto Terciario Local Comercial	----	8.000	8.800,00
Equipamiento Social	93.076	-----	-----
<b>TOTAL</b>	<b>396.757</b>	<b>619.592</b>	<b>547.896,90</b>

Tabla 11. Plan de etapas de la edificación: Etapa 1.

El Uso Residencial Colectivo supone el 72,70% de la totalidad de la edificabilidad de los usos lucrativos de la Etapa con un total estimado de 4.505 viviendas, que representa el 20,21% del total de las 22.285 viviendas del Sector. Se distribuyen de la siguiente forma:

	VIVIENDAS	
	Nº	%
VL	2.337	51,88
VPT	464	10,30
VPO	1.704	37,82
<b>TOTAL</b>	<b>4.505</b>	<b>100,00</b>

Tabla 12. Uso residencial colectivo: Etapa 1.

La relación entre Vivienda Libre y Protegida es del 51,88% y 48,12% respectivamente. En esta Etapa se concentra el menor porcentaje de vivienda de VPP del Sector, que alcanza el 40,18% del total.

Los usos complementarios del Uso Residencial presentan las siguientes ratios:

- Comercio Local : 6,08 m2 construidos /vivienda.
- Equipamiento social: 20,66 m2 de suelo / vivienda.

ETAPA 2.



**BD**



En esta etapa se concentran los usos de más centralidad del sector, constituidos por el Centro Cívico Comercial y la mayor concentración de uso Terciario de Oficinas, por su proximidad al transporte público de la línea 9 de Metro.

Tiene una superficie aproximada de 125,5 Ha. Su uso dominante es el Residencial Colectivo. Además cuenta con suelo para los usos de Parque Industrial, Dotacional Privado, Terciario de Oficinas, Resto Terciario, Centro Comercial y Equipamiento Social.

En consecuencia comprende todos los usos del de la ordenación pormenorizada, a excepción de la Vivienda Unifamiliar y la Industria Tradicional. Constituye una Unidad Funcional equilibrada en cuanto a la proporción de los regímenes de vivienda, dotaciones comerciales y equipamientos.

USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	APROVECHAMIENTO u.a.
Residencial Colectivo	207.686	505.065	478663,20
Parque Industrial	123.812	227.624	182.099,20
Dotacional Privado	26.616	11.231	7.874,80
Terciario de Oficinas	28.670	93.000	93.000,00
Resto Terciario	29.371	23.588	25.946,80
Terciario de proximidad	----	18.200	12.740,00
Terciario de proximidad variable	----	8.213	5.750,00
Resto Terciario Local Comercial	----	8.000	8.800,00
Centro Cívico Comercial	104.779	73.996	81.395,60
Equipamiento Social	134.342	-----	
<b>TOTAL</b>	<b>655.276</b>	<b>968.917</b>	<b>896.269,60</b>

Tabla 13. Plan de etapas de la edificación: Etapa 2.

El uso Residencial Colectivo supone el 52,09 % de la totalidad de la edificabilidad de los usos lucrativos de la Etapa, con un total estimado de 5.050 viviendas, que corresponde al 22,66% del total de las viviendas del Sector.

Las viviendas se distribuyen de la siguiente forma:

	VIVIENDAS	
	Nº	%
VL	2.796	55,37
VPT	1.997	39,54
VPO	257	5,09
<b>TOTAL</b>	<b>5.050</b>	<b>100,00</b>

Tabla 14. Uso residencial colectivo: Etapa 2.



**BD**



La relación entre Vivienda Libre y Protegida es del 55,37 % y 44,63 % respectivamente. Las viviendas de VPP están poco representadas.

Los usos complementarios del residencial presentan las siguientes ratios:

- Comercio Local: 11,48 m<sup>2</sup> construidos /vivienda.
- Equipamiento social: 26,60 m<sup>2</sup> de suelo /vivienda.

### ETAPA 3.

Tiene una superficie aproximada de 100,4 Ha. Su uso dominante es el Residencial, Colectivo y Unifamiliar. Además cuenta con suelo para los usos de Parque Industrial, Terciario Oficinas, Resto Terciario y Equipamiento Social.

En consecuencia comprende todos los usos del de la ordenación pormenorizada, a excepción de Dotacional Privado e Industria Tradicional. Constituye una Unidad Funcional equilibrada en cuanto a la proporción de los regímenes de vivienda, dotaciones comerciales y equipamientos.

USO	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	APROVECHAMIENTO u.a.
Residencial :			
Colectiva	269.309	533.860	494.181,00
Unifamiliar	22.904	13.940	13.940,00
Parque Industrial	4.667	11.520	9.216,00
Terciario de Oficinas	15.193	46.000	46.000,00
Resto Terciario	3.964	2.500	2.750,00
Terciario de proximidad	----	17.200	12.041,00
Terciario de proximidad variable	----	9.621	6.734,70
Equipamiento Social	145.910	-----	-----
<b>TOTAL</b>	<b>461.947</b>	<b>634.641</b>	<b>584.862,70</b>

Tabla 15. Plan de etapas de la edificación: Etapa 3.

El uso residencial supone el 86,31% de la edificabilidad total de los usos lucrativos, con un total estimado de 5.420 viviendas, que representa el 24,32% del total de las viviendas del Sector, distribuidas de la siguiente forma:



BD



	VIVIENDAS	
	Nº	%
VL	2.841	52,42
VPT	1.653	30,50
VPO	926	17,08
TOTAL	5.420	100,00

Tabla 16. Uso residencial colectivo: Etapa 3.

La relación entre Vivienda Libre y Protegida es del 52,42% y 47,58% respectivamente.

Los usos complementarios del residencial presentan las siguientes ratios:

- Comercio local: 5,41 m2 construido / vivienda.
- Equipamiento social: 30,32 m2 de suelo/ vivienda.



#### ETAPA 4.

Tiene una superficie aproximada de 111,0 Ha. El uso predominante es el de Industria Tradicional, como extensión del Polígono Industrial Vicálvaro. Además cuenta con suelo para los usos de Vivienda de Integración Social, Parque Industrial y Equipamiento Social.

USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	APROVECHAMIENTO u.a.
Residencial. VIS	228.830	-----	
Parque Industrial	15.211	11.520	9.216,00
Industria Tradicional	291.003	214.534	139.447,00
Equipamiento Social	183.328	-----	-----
<b>TOTAL</b>	<b>718.372</b>	<b>226.054</b>	<b>148.663,00</b>

Tabla 17. Plan de etapas de la edificación: Etapa 4.

El uso de Industria Tradicional representa el 94,90% de la edificabilidad total de los usos lucrativos de la Etapa.

#### ETAPA 5

Tiene una superficie aproximada de 41,0 Ha. El uso predominante es el de Industria Tradicional. Además cuenta con suelo para los usos de Dotacional Privado y Equipamiento Social.

**BD**



USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	APROVECHAMIENTO u.a.
Industria Tradicional	119.600	88.177	57.315,05
Dotacional Privado	10.156	600	660,00
Equipamiento Social	147.329	----	----
<b>TOTAL</b>	<b>277.085</b>	<b>88.777</b>	<b>57.975,05</b>

Tabla 18. Plan de etapas de la edificación: Etapa 5.

El uso de Industria Tradicional representa el 99,32% de la edificabilidad total de los usos lucrativos.

#### ETAPA 6.

Tiene una superficie aproximada de 232,5 Ha. Su uso dominante es el Residencial Colectivo y Unifamiliar. Además cuenta con suelo para los usos de Terciario Oficinas, Resto Terciario y Equipamiento Social.

Constituye una Unidad Funcional equilibrada en cuanto a la proporción de los regímenes de vivienda, dotaciones comerciales y equipamientos.

USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	APROVECHAMIENTO u.a.
Residencial:			
Colectiva	366.812	712.981	650.320,75
Unifamiliar	50.035	30.770	30.770,00
Terciario de Oficinas	18.030	50.442	50.442,00
Resto Terciario	4.026	2.500	2.750,00
Terciario de proximidad	----	15.400	10.780,00
Terciario de proximidad variable	----	13.376	9.364,00
Equipamiento Social	151.336	----	-----
<b>TOTAL</b>	<b>590.240</b>	<b>825.469</b>	<b>754.426,75</b>

Tabla 19. Plan de etapas de la edificación: Etapa 6.

El uso residencial supone el 90,10 de la edificabilidad total de los usos lucrativos, con un total estimado de 7.310 viviendas, que representa el 32,80% del total del Sector.

Las viviendas se distribuyen de la siguiente forma:



**BD**



	VIVIENDAS	
	Nº	%
VL	3.076	42,08
VPT	2.880	39,40
VPO	1.354	18,52
<b>TOTAL</b>	<b>7.310</b>	<b>100,00</b>

Tabla 20. Uso residencial colectivo: Etapa 6.



La relación entre Vivienda Libre y Protegida es del 42,08% y 57,92% respectivamente.  
 En esta Etapa se concentra el mayor porcentaje de vivienda protegida del Sector.

Los usos complementarios del residencial presentan las siguientes ratios:

- Comercio local: 4,28 m2 construido/ vivienda.
- Equipamiento social: 20,70 m2 de suelo /vivienda.

La distribución por etapas del Equipamiento Dotacional es la siguiente:

#### ETAPA 1.

PARCELA	SUP. SUELO M²	GRADO	USO CUALIFICADO
ES.26	14.448		EQUIPAMIENTO
ES.27	7.716		EQUIPAMIENTO
ES.34	21.418		EQUIPAMIENTO
ES.35	21.418		EQUIPAMIENTO
ES.36	2.647		EQUIPAMIENTO
ES.40	25.430		EQUIPAMIENTO
<b>TOTAL ES.</b>	<b>93.076</b>		

Tabla 3. Equipamientos dotacionales: Etapa 1.



**BD**



## ETAPA 2.

PARCELA	SUP. SUELO	GRADO	USO CUALIFICADO
M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>		
ES.1	12.905		EQUIPAMIENTO
ES.2	9.190		EQUIPAMIENTO
ES.3	11.496		EQUIPAMIENTO
ES.6	33.209		EQUIPAMIENTO
ES.12	21.366		EQUIPAMIENTO
ES.13	2.647		EQUIPAMIENTO
ES.17	21.366		EQUIPAMIENTO
ES.20	14.448		EQUIPAMIENTO
ES.21	7.716		EQUIPAMIENTO
<b>TOTAL ES.</b>	<b>134.342</b>		

Tabla 4. Equipamientos dotacionales: Etapa 2.

## ETAPA 3

PARCELA	SUP. SUELO	GRADO	USO CUALIFICADO
	M <sup>2</sup>		
ES.28	7.716		EQUIPAMIENTO
ES.29	17.134		EQUIPAMIENTO
ES.30	17.049		EQUIPAMIENTO
ES.31	20.419		EQUIPAMIENTO
ES.32	18.475		EQUIPAMIENTO
ES.37	3.964		EQUIPAMIENTO
ES.38	38.739		EQUIPAMIENTO
ES.41	10.953		EQUIPAMIENTO
ES.42	8.180		EQUIPAMIENTO
ES.43	3.281		EQUIPAMIENTO
<b>TOTAL ES.</b>	<b>145.910</b>		

Tabla 5. Equipamientos dotacionales: Etapa 3.



## ETAPA 4.

PARCELA	SUP. SUELO	GRADO	USO CUALIFICADO
M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>		
ES.11	62.413		EQUIPAMIENTO
ES.15	97.321		EQUIPAMIENTO
ES.16	23.594		EQUIPAMIENTO

BD



TOTAL ES.	183.528		
-----------	---------	--	--

Tabla 6. Equipamientos dotacionales: Etapa 4.

ETAPA 5.

PARCELA	SUP. SUELO M <sup>2</sup>	GRADO	USO CUALIFICADO
ES.19	96.764		EQUIPAMIENTO
ES.33	37.670		EQUIPAMIENTO
ES.39	12.895		EQUIPAMIENTO
<b>TOTAL ES.</b>	<b>147.329</b>		

Tabla 7. Equipamientos dotacionales: Etapa 5.

ETAPA 6.

PARCELA	SUP. SUELO M <sup>2</sup>	GRADO	USO CUALIFICADO
ES.4	37.121		EQUIPAMIENTO
ES.5	3.092		EQUIPAMIENTO
ES.7	5.570		EQUIPAMIENTO
ES.8	2.647		EQUIPAMIENTO
ES.9	2.647		EQUIPAMIENTO
ES.10	15.049		EQUIPAMIENTO
ES.14	4.026		EQUIPAMIENTO
ES.18	20.742		EQUIPAMIENTO
ES.22	7.716		EQUIPAMIENTO
ES.23	17.134		EQUIPAMIENTO
ES.24	17.049		EQUIPAMIENTO
ES.25	18.544		
<b>TOTAL ES.</b>	<b>151.336</b>		

Tabla 8. Equipamientos dotacionales: Etapa 6.



BD

REVISIÓN PARCIAL DEL PGOM85 Y MODIFICACIÓN DEL PGOM97 EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS  
 POR LA STSJ DE 27/02/03, CASADA PARCIALMENTE POR LA STS DE 3/07/07

26411



USO	ETAPA 1		ETAPA 2		ETAPA 3		ETAPA 4	ETAPA 5	ETAPA 6	
	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	N° VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	N° VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	N° VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	N° VIVIENDAS
RESIDENCIAL:										
COLECTIVA RC	450.505	4.505	505.065	5.050	533.860	5.338			712.981	7.129
UNIFAMILIAR RU	---	---	---	---	13.940	82			30.770	181
VL	233.650	2.337	279.597	2.796	289.880	2.841			320.265	3.076
VPT	46.415	464	199.768	1.997	165.340	1.653			288.075	2.880
VPO	170.440	1.704	25.700	257	92.580	926			135.411	1.354
PARQUE INDUSTRIAL PI	85.682		227.624		11.520		11.520			
DOTACIONAL PRIVADO DP	10.031		11.231					600		
TERCIARIO OFICINAS TO	46.000		93.000		46.000				50.442	
RESTO TERCARIO RT	2.500		23.588		2.500				2.500	
TERCIARIO DE PROXIMIDAD	9.600		18.200		17.200				15.400	
TERCIARIO DE PROXIMIDAD VARIABLE	7.274		8.213		9.621				13.376	
RESTO TERCARIO LOCAL COMERCIAL	8.000		8.000							
CENTRO CÍVICO COMERCIAL CCC			73.996							
INDUSTRIA TRADICIONAL IT							214.534	88.177		
<b>TOTAL</b>	<b>619.592</b>		<b>968.917</b>		<b>634.641</b>		<b>226.054</b>	<b>88.777</b>	<b>825.469</b>	

Tabla 21. Cuadro resumen de uso y edificabilidad por etapas.



BD



## 8. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Respecto al documento conocido como Estudio Económico-Financiero, no lo exige de forma explícita la LSCM 9/2001, para el planeamiento de desarrollo. Así su artículo 49 no recoge entre la documentación de los Planes Parciales el Estudio Económico y Financiero.

Sin embargo, existen en la LSCM 9/2001 artículos que dan por hecha su existencia, así el 48.2.b) en su inciso final se refiere a las medidas adoptadas para satisfacer el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos “sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio” y el artículo 108.1.b), a propósito del sistema de compensación señala la obligación de prestar garantías de la concreta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10% del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de estas.

Parece por tanto imprescindible su elaboración y constancia, porque para planificar se requiere el conocimiento de la dimensión económica de la actuación y el esclarecimiento de a quién le corresponde el costeamiento y modos de financiación de los gastos para que quede garantizada su viabilidad en tal sentido y, también, para hacer efectivo el principio de equidistribución de cargas y beneficios.

Decía el Reglamento de Planeamiento en su artículo 55 que la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse las otras, según lo previsto en el Plan de Etapas.

### 8.1 Estudio de inversión

En el presente planeamiento se contiene una evaluación económica estimada de todos los costes de realización de infraestructuras de urbanización, servicios, etc., en euros constantes, que permiten imputar los costes a los propietarios y dicha valoración se ajustará en la fase de ejecución del planeamiento.

La evaluación económica incluye las inversiones derivadas de la ejecución que indicaba el PEISEM y que son, imputables al Sector UZPp.02.04, con las modificaciones y actualizaciones posteriores.

Como consecuencia del conjunto de conceptos que integran las obras de urbanización a los que se refiere el artículo 97 de la LSCM 9/2001, las obras y cargas de urbanización se corresponden con las especificadas en el Estudio Económico-Financiero y cuyo importe total de ejecución por contrata sin IVA, incluyendo los gastos de gestión, asciende a 761.182.743,00€

Con la siguiente descomposición por capítulos:

Tabla 22. Estudio de inversión por capítulos.



**BD**



## RESUMEN INVERSIÓN LOS BERROCALES

PROYECTOS ESPECÍFICOS	P.E.C. (sin IVA)
MEMORIA RESUMEN	
MOVIMIENTO GENERAL DE TIERRAS	52.045.460,20
EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN	124.441.627,89
SANEAMIENTO	76.320.148,43
ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS	17.579.035,45
RIEGO CON AGUA REICLADA	2.079.136,08
ENERGÍA ELÉCTRICA	16.666.378,65
ALUMBRADO PÚBLICO	16.252.357,69
GAS	6.612.366,21
OBRA CIVIL DE CANALIZACIONES PARA REDES DE COMUNICACIONES	8.382.775,02
GALERÍAS DE SERVICIOS	11.815.939,47
PARQUES Y JARDINES	52.055.263,82
RETRANQUEO DEL OLEODUCTO DE C.L.H. LOECHES - VILLVERDE	866.585,04
APÉNDICES:	
GENERALES	
ESTUDIO TOPOGRÁFICO	
ESTUDIO GEOTÉCNICO	
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	11.107.635,79
ESTUDIO DE TRÁFICO	
CARACTERIZACIÓN, ESTUDIO Y CUBICACIÓN DE VERTEDEROS DE RESIDUOS	
MOVIMIENTO GENERAL DE TIERRAS	
DEMOLICIONES	3.527.127,98
EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN	
VÍAS COLECTORAS M-45	11.283.057,44
VÍAS DE SERVICIO M-45	12.251.845,91
VÍAS DE SERVICIO A-3 ENTRE GRAN VÍA URBANA Y M-50	16.258.404,32
ESTRUCTURA E-1 SOBRE A-3	6.792.936,22
ESTRUCTURA E-2 SOBRE A-3	7.393.413,40
ESTRUCTURA E-5 SOBRE A-3	0,00
ESTRUCTURA E-6 SOBRE A-3	3.842.949,87
ESTRUCTURAS E-7.1 Y E-7.2 SOBRE M-45	5.717.406,94
ESTRUCTURAS E-8.1 Y E-8.2 SOBRE M-45	4.250.889,11
ESTRUCTURA E-9 SOBRE M-45	2.598.528,43
ESTRUCTURA E-13 SOBRE FERROCARRIL RENFE	4.101.158,88
ESTRUCTURA E-14	3.076.691,96
ESTRUCTURA E-15 SOBRE LINEA 9 DE METRO	4.012.077,38
ESTRUCTURA E-16 SOBRE LINEA 9 DE METRO (GRAN VÍA URBANA)	7.047.653,22
ESTRUCTURA E-17 SOBRE LINEA 9 DE METRO Y ARROYO DE LOS MIGUELES	2.645.449,90
ESTRUCTURA E-18 SOBRE EL ARROYO DE LOS MIGUELES	2.200.243,35
HINCAS BAJO M-45	1.543.671,24
SANEAMIENTO	
TANQUES DE TORMENTAS	3.433.220,34
AMPLIACIÓN DE PUERDORA SURORIENTAL	9.470.762,71
ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS	
RETRANQUEO ARTERIAS CYII Ø1.000 mm	8.608.254,50
RETRANQUEO ARTERIAS CYII Ø1.000 mm	656.814,87
ARTERIA DE SUMINISTRO CYII Ø1.000 mm	2.769.761,25
RIEGO CON AGUA REICLADA	
ACCIONES VARIAS AGUA REICLADA	3.071.185,61





<b>ENERGÍA ELÉCTRICA</b>	
RETRANQUEO AÉREO LÍNEA ELÉCTRICA I-220 Kv D.C. MORATA - VICALVARO	1.522.994,64
SUBTERRANIZACIÓN LÍNEA ELÉCTRICA IU-220 Kv D.C. VILLAVICIOSA-VILLAVERDE-COSLADA	11.523.792,13
SUBTERRANIZACIÓN LÍNEA ELÉCTRICA U-132 KV D.C. LOECHES-RIVAS MERCAMADRID-PTE DE LA PRINCESA	9.920.920,39
SUBTERRANIZACIÓN LÍNEA ELÉCTRICA U-220 KV D.C. LOECHES-VALLECAS	13.954.614,65
DESVIOS PROVISIONALES Y SUBTERRANIZACIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS EXISTENTES	936.057,82
ETD BERROCALES Y ST CALIDAD ( a financiar con compañías suministradoras)	16.949.152,54
<b>GAS</b>	
RETRANQUEO ANTENAS A.P.A. DE GAS NATURAL	2.950.951,31
<b>DECORACIÓN Y MEJORA DEL PAISAJE URBANO.</b>	
	5.720.621,22
<b>TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA (SIN IVA)</b>	<b>586.257.319,27</b>
<b>GESTION</b>	<b>174.925.423,73</b>
<b>TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA MAS GASTOS DE GESTION (SIN IVA)</b>	<b>761.182.743,00</b>

En el capítulo 3 saneamiento está incluida la valoración del colector y B1 definido en el PSIM II como tramos de las acciones A.5.1 y A.5.2. de iniciativa municipal, y asumidos en el PEISEM como tramos de las acciones N19IS02 y N19IS03, que ha sido anticipado en su ejecución por la Junta de Compensación por coordinación de actuaciones (iniciativa privada), lo que deberá regularizarse en el proceso de ejecución del planeamiento. El importe adelantado por la junta de compensación para la ejecución del colector B-1 asciende a la cantidad de 1.262.308,63€ (sin IVA).

## 8.2 Asignación de inversión por etapas

### 8.2.1. Cronograma

Las Etapas para obras de urbanización y edificación se desarrollan según el siguiente cronograma.

PERIODO	ACTUACION
ETAPA 1	2018
ETAPAS 2 Y 3	2026
ETAPA 4	2029
ETAPA 5	2031
ETAPA 6	2034

Tabla 23. Cronograma.





En el ejercicio 2012 se iniciaron las siguientes obras correspondientes a la ejecución de la Etapa 1:

- a) Ejecución de la Arteria de Abastecimiento de Agua a los Sectores de Berrocales, Ahijones, El Cañaverál y Los Cerros.
- b) Obra Civil de Desvío de las líneas de Alta Tensión L-132kv Vicálvaro/Puente de la Princesa y L-220 kv Coslada-Villaverde.
- c) Se han concluido y están pendientes de recepción los puentes Nº 1 y 2 de conexión con el PAU de Vallecas sobre la A-III.





### 8.2.2. Distribución temporal de las inversiones

El Presupuesto de Contrata de cada Etapa para obras de urbanización es el siguiente:



	ETAPA 0	ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3	ETAPA 4	ETAPA 5	ETAPA 6	SUMA 6 Etapas	TOTAL (Sin IVA)
Urbanización Interior	76.585.443	38.288.532	55.292.597	45.571.767	25.823.581	6.099.094	47.233.513	218.309.085	294.894.528
Conexiones con el exterior incluidas en el Acuerdo Marco	31.893.928	47.492.592	25.068.547	5.164.407	17.497.954	761.017	11.000.520	106.985.038	138.878.965
Otras Acciones	20.846.403	23.491.641	21.415.763	14.732.983	6.137.588	5.898.870	59.960.578	131.637.422	152.483.826
Gestión	24.925.424	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	150.000.000	174.925.424
<b>TOTAL</b>	<b>154.251.198</b>	<b>134.272.765</b>	<b>126.776.907</b>	<b>90.469.157</b>	<b>74.459.123</b>	<b>37.758.981</b>	<b>143.194.611</b>	<b>606.931.545</b>	<b>761.182.743</b>

Tabla 24. Presupuesto de Contrata por etapas y total.

La Etapa cero comprende las obras ya ejecutadas.

La junta de compensación ha adelantado 5.000.000,00€ (sin IVA) por la acción del estanque de tormentas de los Migueles.



**BD**



### 8.2.3. Valor de repercusión

Las unidades de aprovechamiento por etapas son:

Etapa-1	547.896,90
Etapa-2	896.269,60
Etapa-3	584.862,70
Etapa-4	148.663,00
Etapa-5	57.975,05
Etapa-6	754.426,75

Si descontamos el 10% de cesión municipal para el cálculo del aprovechamiento resulta:

Etapa-1	493.107,21
Etapa-2	806.642,64
Etapa-3	526.376,43
Etapa-4	133.796,70
Etapa-5	52.177,55
Etapa-6	678.984,08



El valor de repercusión del coste de urbanización sobre el aprovechamiento total de las seis etapas más la etapa cero, una vez descontado el 10% de cesión municipal es de : 282,85 €/ u.a.

El valor de repercusión de la Etapa cero aplicada sobre la totalidad del aprovechamiento del Sector es de 57,32 €/u.a.,

La repercusión sobre cada unidad de aprovechamiento neto de los costes de urbanización es la siguiente:

- Etapa 1. 329,62 €/ u.a.
- Etapa 2. 214,49 €/u.a.
- Etapa 3. 229,19 €/u.a
- Etapa 4. 613,83 €/u.a.
- Etapa 5. 780,98 €/ u.a.
- Etapa 6. 268,21 €/ u.a.

### 8.3 Financiación de las obligaciones

Finalmente, y por lo que se refiere a la financiación de las inversiones previstas, cabe observar que la actuación comienza a generar recursos, procedentes de la comercialización de inmuebles, no más tarde del tercer año, en 2016, cuando se prevé el inicio de las obras de edificación. Evidentemente será posible poner en el mercado suelo urbanizado o en fase de urbanización antes de esa fecha. Puede admitirse, por consiguiente, que la actuación se autofinancia a partir del quinto año, por lo que será necesario arbitrar procedimientos de financiación de las inversiones comprometidas antes de dicha fecha.



Por otro lado, las obras ya realizadas en la etapa 0 (sin incluir gastos de gestión), y por lo tanto la inversión ya hecha efectiva, ascienden a la cantidad de 129.325.774€ (P.E.C. sin IVA).

Según los cálculos expuestos, en los cinco primeros años de la actuación se habrán contraído obligaciones por valor de unos 288 millones de euros, lo que supone una inversión media anual aproximada, a financiar, del orden de 58 millones de euros. Para atender este gasto, la Junta de Compensación podrá recurrir a la cesión de los derechos de desarrollo del Centro Cívico y Comercial a un operador especializado; o adjudicar a operadores, al menos parcialmente, la gestión del suelo industrial. Es evidente que con esta estrategia se obtendrán recursos financieros para atender a los gastos de las fases iniciales.

Si ello fuera necesario, los promotores de sector podrán además generar recursos propios adicionales mediante aportaciones individuales, en la proporción que resulte de sus respectivas participaciones. No debe descartarse tampoco la posible incorporación a la Junta de Compensación, bajo cualquiera de las fórmulas jurídicas previstas en la legislación vigente, de una entidad urbanizadora que aporte obra mediante la contraprestación de derechos de aprovechamiento

## 9. GARANTÍAS

Sujetándose al contenido de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (art. 108.1 b)), en la que se establece la obligatoriedad de la constitución de un aval cifrado en el 10% sobre la base del coste de los servicios y ejecución de las obras de urbanización de las Redes Principales y Secundarias, con carácter previo al comienzo de las obras, para el UZPp.02.04. Desarrollo del Este – Los Berrocales, el importe del mismo es:

Coste Total de Urbanización según se ha expuesto: 586.257.319,27 Euros.

Por tanto el 10% correspondiente, a cuya cuantía deben establecerse avales es de un total de:

$586.257.319,27 \times 10\% = 58.625.732 \text{ €}$  (más el IVA en vigor correspondiente).

La prestación de avales se podrá acoger al importe correspondiente al 10% del coste de cada etapa de ejecución. Esta cantidad se devolvería transcurrido el plazo de garantía correspondiente.

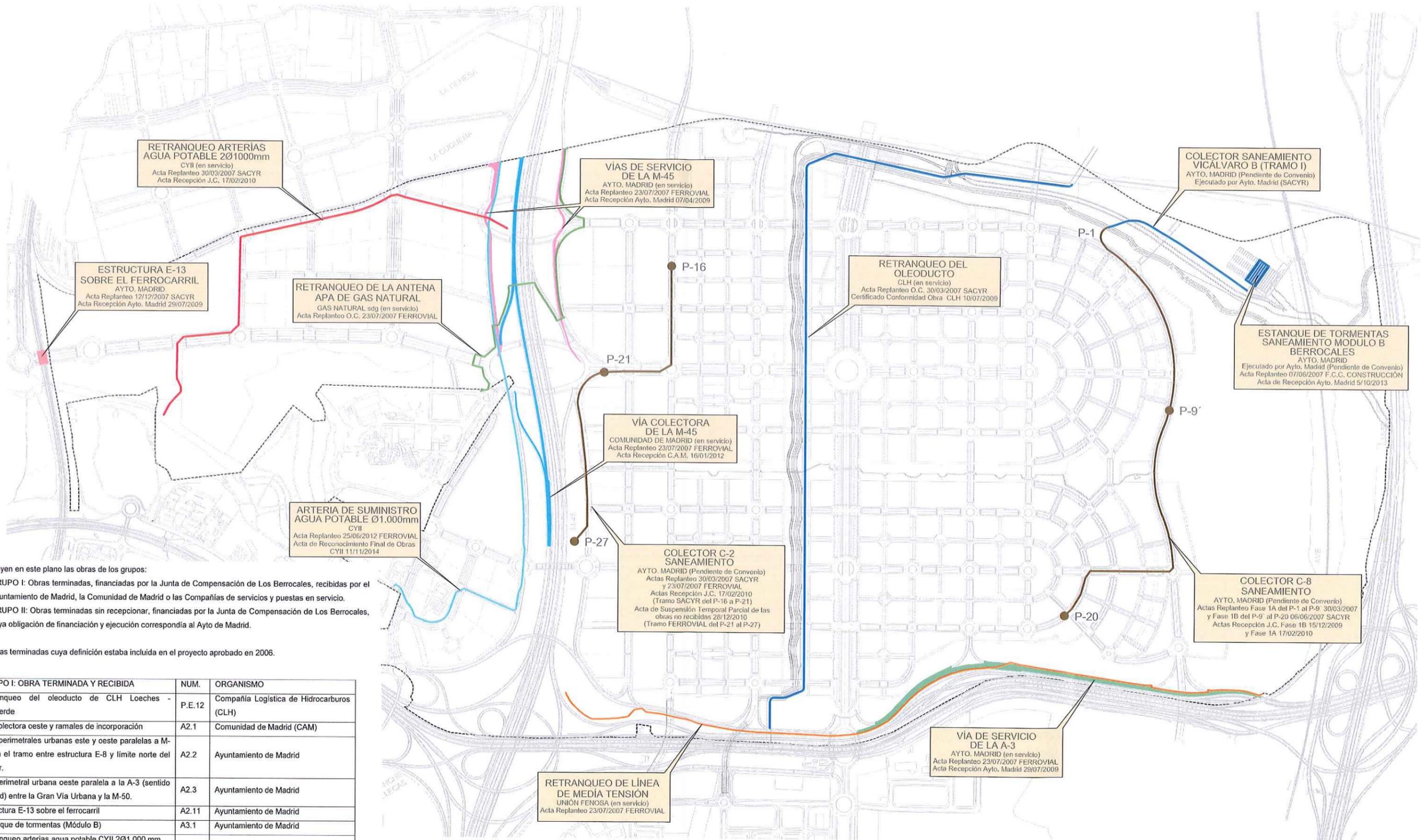
El importe de los avales, se considera suficiente para cubrir la inversión anual prevista, durante el tiempo que transcurre entre la iniciación de las obras de urbanización y, por consiguiente del comienzo de la inversión a realizar, y la puesta en marcha de las etapas de edificación (autofinanciación), en línea con el planteamiento realizado anteriormente.

La Junta de Compensación tiene depositados 7 avales para el cumplimiento del artículo 108.1b por un importe total de 67.022.798,20 €, fruto de la actividad en el sector previa a las Ss.



**BD**

# ANEXO II



Se incluyen en este plano las obras de los grupos:

- GRUPO I: Obras terminadas, financiadas por la Junta de Compensación de Los Berrocales, recibidas por el Ayuntamiento de Madrid, la Comunidad de Madrid o las Compañías de servicios y puestas en servicio.
- GRUPO II: Obras terminadas sin recepcionar, financiadas por la Junta de Compensación de Los Berrocales, cuya obligación de financiación y ejecución correspondía al Ayto de Madrid.

Son obras terminadas cuya definición estaba incluida en el proyecto aprobado en 2006.

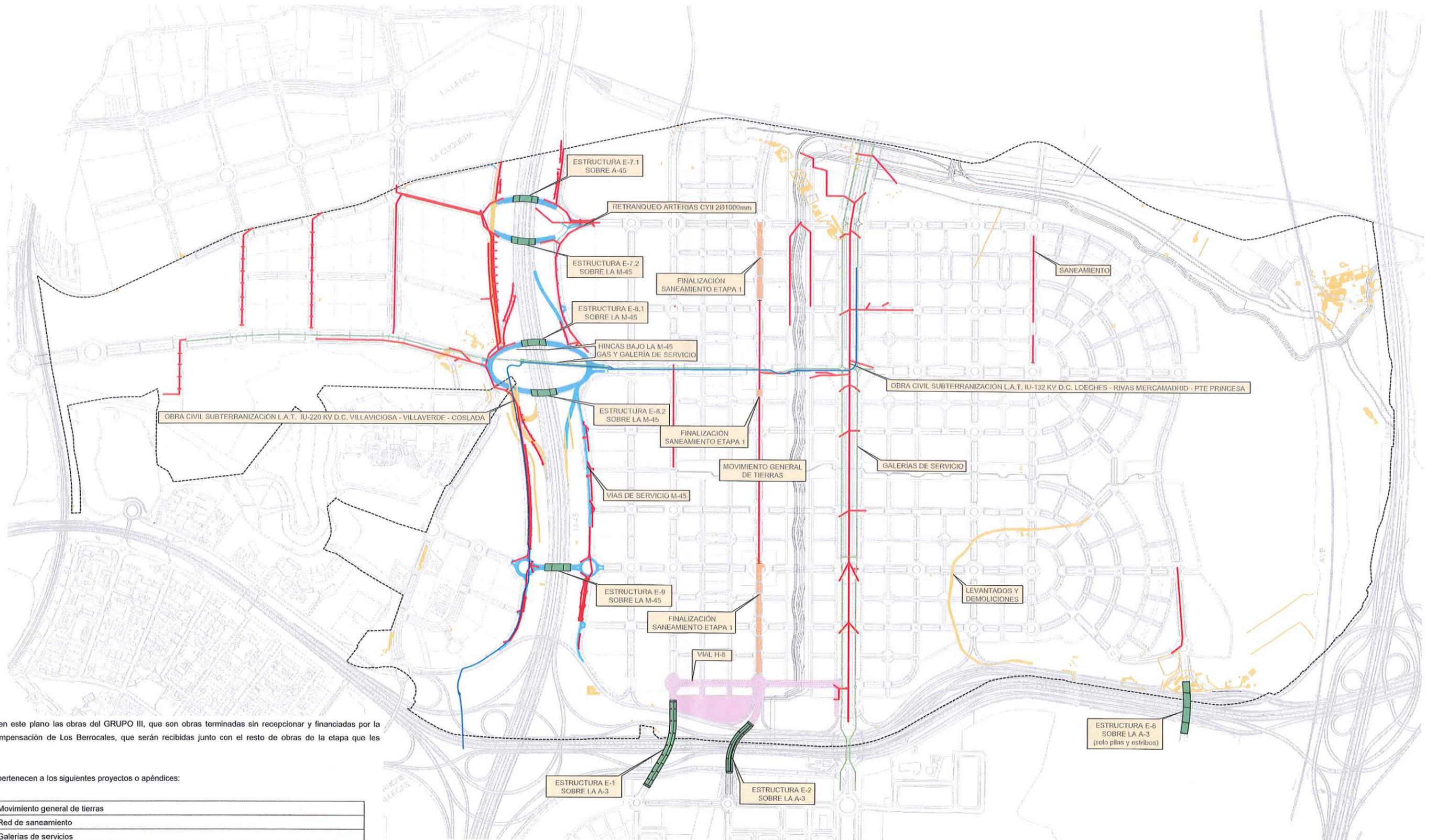
GRUPO I: OBRA TERMINADA Y RECIBIDA	NUM.	ORGANISMO
Retranqueo del oleoducto de CLH Loeches - Villaverde	P.E.12	Compañía Logística de Hidrocarburos (CLH)
Vía colectora oeste y ramales de incorporación	A2.1	Comunidad de Madrid (CAM)
Vías perimetrales urbanas este y oeste paralelas a M-45 en el tramo entre estructura E-8 y límite norte del sector.	A2.2	Ayuntamiento de Madrid
Vía perimetral urbana oeste paralela a la A-3 (sentido Madrid) entre la Gran Vía Urbana y la M-50.	A2.3	Ayuntamiento de Madrid
Estructura E-13 sobre el ferrocarril	A2.11	Ayuntamiento de Madrid
Estanque de tormentas (Módulo B)	A3.1	Ayuntamiento de Madrid
Retranqueo arterias agua potable CYII 2Ø1.000 mm al oeste de la M-45	A4.1	Canal de Isabel II (CYII)
Arteria agua potable CYII Ø1.000 mm	A4.3	Canal de Isabel II (CYII)
Retranqueo antena APA de Gas Natural en los bordes de la M-45	A8.1	Gas Natural
Retranqueo de línea de media tensión en el borde de la vía de servicio de la A-3	A6.5	Unión Fenosa

GRUPO II: OBRA TERMINADA SIN RECEPCIONAR	NUM.	ORGANISMO
Colector Vicalvaro B tramo 1	P.E. 3	Ayuntamiento de Madrid
Colector C-2 del pozo P-16 al pozo P-27	P.E. 3	Ayuntamiento de Madrid
Colector C-8 completo del pozo P-1 al pozo P-20	P.E. 3	Ayuntamiento de Madrid



----- LIMITE DEL AMBITO

		PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL UZPp.02.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES" (ADAPTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL AMBITO UZP.02.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES" A LA REVISIÓN DEL POGUM DE 1985 Y A LA MODIFICACIÓN DEL POGUM DE 1997)	
AUTORES DEL PROYECTO 		PROPIEDAD 	
JUAN FISAC HERRERO INGENIERO DE C.C.P., C.A. 3811		PROYECTO ESPECÍFICO Nº 1 MEMORIA RESUMEN ANEJO Nº 2	
JUAN FISAC GÓZALO INGENIERO DE C.C.P., C.A. 30.872		OBRAS TERMINADAS NO INCLUIDAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
JACQUÍN GÓMEZ MARTÍNEZ TÉCNICO A. DE COMPENSACIÓN			
ESCALA	FECHA	Nº PROYECTO	Nº INFORME
1/6.500	JUNIO 2015	466-24-00P	AN-2
C/. MENSA Nº 83 TNO. 915 325 033 FAX. 915 325 081		PLANO Nº	Hoja Nº 1 de 1
		AN.2	P. C.A. Nº
E. mail: sp@ipgip.com			



Se incluyen en este plano las obras del GRUPO III, que son obras terminadas sin recepcionar y financiadas por la Junta de Compensación de Los Berrocales, que serán recibidas junto con el resto de obras de la etapa que les corresponda.

Estas obras pertenecen a los siguientes proyectos o apéndices:

P.E.1	Movimiento general de tierras
P.E.3	Red de saneamiento
P.E.10	Galerías de servicios
A1.1	Levantados y demoliciones
A2.2	Vías perimetrales de servicio de la M-45
A2.4	Estructura E-1 sobre A-3
A2.5	Estructura E-2 sobre A-3
A2.7	Estructura E-6 sobre A-3
A2.8	Estructura E-7.1 y E-7.2 sobre M-45
A2.9	Estructura E-8.1 y E-8.2 sobre M-45
A2.10	Estructura E-9 sobre M-45
A2.17	Hincas bajo M-45
A4.1	Retranqueo arterias CYII 2 Ø 1.000 mm
A6.2	Subterranización línea eléctrica IU-220 kv D.C. Villaviciosa – Villaverde – Coslada
A6.3	Subterranización línea eléctrica U-132 kv D.C. Loeches – Rivas Mercamadrid – Puente de la Princesa

**OBRAS DE EJECUCIÓN**

- VIAL H-8
- FINALIZACIÓN SANEAMIENTO ETAPA 1

----- LIMITE DEL AMBITO



<p><b>JUNTA DE COMPENSACIÓN</b> UZPp.02.04 "LOS BERROCALES"</p>	<p>PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL UZPp.02.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES" (ADAPTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL AMBITO UZP.02.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES" A LA REVISIÓN DEL POGUM DE 1985 Y A LA MODIFICACIÓN DEL POGUM DE 1997)</p>	
	<p>PROYECTO ESPECÍFICO N° 1 MEMORIA RESUMEN ANEJO N° 3</p>	
<p>AUTORES DEL PROYECTO <b>NIGB</b> INGENIEROS EN ARQUITECTURA</p> <p>JUAN FISAC HERRERO DISEÑADOR DE C.F.P. C.O. 2811</p> <p>JUAN FISAC GÓZALO MEMBRO DE C.F.P. C.O. 2811</p>		<p>PROPIEDAD JOSÉ GÓMEZ MARTÍNEZ SECRETARÍA DE COMPENSACIÓN</p>
<p>ESCALA 1/6.500</p>		<p>FECHA JUNIO 2015</p>
<p>N° PROYECTO 466-24-00P</p>		<p>N° INFORMÁTICO AN-3</p>
<p>PLANO N° AN.3</p>		<p>Hoja 1ª de 1 P. 02A N°</p>
<p>C/ MENSA N° 83 1190. 915 320 833 FAX. 915 325 861 E-mail: igib@nigb.com</p>		