

Tribunal Superior de Justicia de Madrid
Sala de lo Contencioso-Administrativo
Sección Primera C/ General Castaños, 1 , Planta 2 - 28004

NIG:

Recurso de Apelación 255/2024

Recurrente: AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON
LETRADO EN ENTIDAD MUNICIPAL

Recurrido:
PROCURADOR D./Dña.

SENTENCIA N° 27/2025

Presidente:

D.

Magistrados:

En Madrid, a 13 de enero de 2025.

VISTO por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid el recurso de apelación número 255/2024, interpuesto por **EL AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN (MADRID)**, representado y asistido del letrado consistorial, contra sentencia, de 18 de diciembre de 2023, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 20 de Madrid en el procedimiento ordinario nº 360/2020; habiendo sido parte apelada personada



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 18 de diciembre de 2023, el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 20 de Madrid dictó en el procedimiento ordinario número 360/2020 sentencia, cuyo fallo dice literalmente:

“Que debo estimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales , contra el AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON, contra la desestimación presunta por silencio administrativo de la solicitud formulada por las Recurrentes ante el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón en fecha 15 de abril de 2020, anulándola al entender que no es ajustada a derecho, y en consecuencia :

- Se condena al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón a la redacción del Proyecto de Remodelación de la margen izquierda de la , en colaboración con la Demarcación de Carreteras del Estado.

- Se condena al Ayuntamiento a la instrumentación de los mecanismos oportunos de coordinación, financiación y participación entre los distintos agentes y organismos implicados para la ejecución de las obras de reordenación y remodelación de la vía de servicio entre los

- Se condena al Ayuntamiento para que tramite y apruebe definitivamente a la mayor brevedad posible, el Proyecto de Urbanización, y ello independiente de la tramitación del proyecto de Remodelación.

Con imposición de las costas causadas a la administración demandada”.

SEGUNDO.- Notificada la anterior sentencia, por las representaciones del ayuntamiento demandado se formuló recurso de apelación en tiempo y forma, y tras ser admitido a trámite se sustanció a tenor de las normas procesales pertinentes ante el mismo Juzgado del que proceden estas actuaciones, que elevó las mismas a esta Sala.

TERCERO.- Recibidas las actuaciones ante esta Sección Primera, se acordó formar el presente rollo de apelación y dar a los autos el trámite previsto en los artículos 81 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio. Recibido el pleito a prueba a esta segunda instancia, consta en autos las admitidas y las alegaciones de las partes a las mismas. Finalmente, se señaló para la votación y fallo del presente recurso de apelación el día 9 de enero de 2025, en que efectivamente se llevó a cabo.

Es ponente de esta sentencia el Ilmo. Sr. Dº magistrado de esta Sección.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia impugnada en esta segunda instancia estima el recurso contencioso administrativo formulado por las mercantiles recurrentes y apeladas en esta alzada, contra la desestimación presunta por parte del ayuntamiento demandado y apelante de su solicitud formulada en fecha 15 de abril de 2020, en la que se solicitaba a esa corporación local a que diera cumplimiento a la mayor brevedad a las siguientes obligaciones:

“1.- La redacción del Proyecto de Remodelación de la margen izquierda de la en colaboración con la Demarcación de Carreteras del Estado.

2.- La instrumentación de los mecanismos de coordinación, financiación y participación entre los distintos agentes y organismos implicados que sean necesarios para la ejecución de las obras de reordenación y remodelación de la vía de servicio y que habida cuenta de las circunstancias y sin carácter exhaustivo, deben comprender las siguientes:

a) La tramitación y aprobación de un Plan Especial de Infraestructuras, que permita la obtención de cualesquiera terrenos necesarios para la ejecución de las obras de remodelación y reordenación de la vía de servicio de acceso a la así como la modificación del trazado de las vías pecuarias afectadas y cualesquiera otras actuaciones que resulten necesarias;

b) La instrumentación de los mecanismos correspondientes para la financiación de las obras por parte de los distintos agentes y organismos implicados; y

3.- La tramitación y aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, con independencia de la aprobación del proyecto de Remodelación, en base a las razones expuestas a lo largo del presente escrito

Todo ello con expresa advertencia del agravamiento de la responsabilidad patrimonial en la que, en caso de persistir en la pasividad mostrada hasta el momento, podría asumir el Ayuntamiento”.

En el suplico de la demanda presentada por las citadas recurrentes se instó que se dictara sentencia por la que:

“- Se condene al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón a la redacción del Proyecto de Remodelación de la margen izquierda de la , en colaboración con la Demarcación de Carreteras del Estado.

- Se condene al Ayuntamiento a la instrumentación de los mecanismos oportunos de coordinación, financiación y participación entre los distintos agentes y organismos implicados para la ejecución de las obras de reordenación y remodelación de la vía de servicio entre los

Se condene al Ayuntamiento para que tramite y apruebe definitivamente de forma inmediata el Proyecto de Urbanización, dada su viabilidad técnica independiente de la tramitación del proyecto de Remodelación”.



SEGUNDO.- La sentencia estima el recurso con el fallo arriba adelantado, esencialmente porque del convenio urbanístico suscrito el 5 de febrero de 2007 por el ayuntamiento demandado y los propietarios del aprobado en acuerdo plenario por dicha corporación el 18 de noviembre de 2010, se extrae una serie de conclusiones.

En primer lugar, se establece una obligación de contribución a las obras de mejora y reordenación en el acceso del ámbito a la M-40, pero como un agente más y al margen de las obligaciones contenidas en el convenio. En su momento su financiación corresponderá a los distintos agentes implicados previa redacción de un específico proyecto de construcción que distinto al de urbanización contemplado en el convenio, contemplando las actuaciones contenidas en la documentación complementaria del plan parcial entre los

En segundo lugar, no es condición previa a la aprobación y ejecución del proyecto de urbanización del ámbito la aprobación del proyecto constructivo de las obras de mejora y reordenación de accesos de la , sin perjuicio de la obligación de los propietarios del ámbito o de otros de financiar esas obras por beneficiarse de su ejecución. Lo anterior se refuerza por el informe de 4 de junio de 2010 de la Dirección general de Carreteras.

En tercer lugar, la remodelación y reordenación de los accesos entre los e independiente del proyecto de urbanización, dado que afecta a más ámbitos.

En cuarto lugar, a tenor de los artículos 17, 25 y 12 de las normas urbanísticas del Plan Parcial y el estudio económico financiero son los propietarios del ámbito quienes tienen la obligación de sufragar la cantidad proporcional que al mismo le correspondiera en el coste total de las obras encaminadas a llevar a cabo la conexión del Atodo ello a través de la solución de accesos que el ayuntamiento ha de tramitar. Es a los propietarios a quienes corresponde elaborar exclusivamente el plan parcial, proyecto de urbanización y de reparcelación del ámbito y ejecutar a su costa las obras de urbanización.

Por lo tanto, en quinto lugar se indica en la sentencia que también a los propietarios les corresponde abonar el coste total de las obras encaminadas a realizar la conexión del , lo cual a través de la solución de los accesos que tiene que tramitar el ayuntamiento demandado.

En ese estudio económico y financiero del Plan Parcial se incluye una estimación inicial de costes de los accesos desde y hacia la y la ejecución de la vía de servicio, que quedarán integradas en el proyecto de remodelación de la margen izquierda de la a redactar por el ayuntamiento y la demarcación de carreteras del Estado e incluiría la asignación final de coses de cada uno de los ámbitos y sectores afectados.

En consecuencia, y en la línea de lo solicitado en la demanda, es al ayuntamiento a quien corresponde tramitar e instrumentar el plan especial de infraestructuras requerido para la ejecución de la propuesta de ordenación del ámbito y ello es consecuencia de su obligación de instrumentar los mecanismos de coordinación necesarios para la ejecución de las obras de reordenación y remodelación de la margen izquierda de la . Ello se ratifica en oficio remitido por el propio ayuntamiento el 15 de diciembre de 2015 a la Dirección General de Carreteras.



Frente a la posición del ayuntamiento de que el proyecto constructivo de la propuesta de reordenación entre los constituye un presupuesto necesario para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización del ámbito y ello porque las obras previstas en el proyecto constructivo de la propuesta de reordenación entre los , se han de incluir necesariamente en el proyecto de urbanización, la juzgadora de instancia opone que el ayuntamiento no ha conseguido en su escrito de contestación ni un solo argumento que justifique la pertinencia y necesidad de condicionar la aprobación del proyecto de urbanización al previo cumplimiento de la obligación señalada.

Con la documental practicada se desprende que ni los instrumentos urbanísticos establecen esa condición previa, ni la incorporación del acceso del ámbito a la resulta necesaria para el desarrollo urbanístico del ámbito pues el proyecto de urbanización prevé accesos alternativos e independientes de la

Así, en el informe de 4 de junio de 2010 de la Dirección general de Carreteras del Ministerio de Fomento durante la tramitación del plan parcial se indica que el acceso previsto en la propuesta de reordenación entre los debía ejecutarse mediante la tramitación del correspondiente proyecto constructivo no mediante el proyecto de urbanización. En el acuerdo plenario aprobando el plan parcial se desprende que las obras de remodelación del acceso del ámbito a la son ajenas a las del proyecto de urbanización. Ese acuerdo condiciona la ejecución de ese acceso a la elaboración del correspondiente proyecto constructivo y no a su incorporación en el futuro proyecto de urbanización. De las normas urbanísticas del plan parcial, artículo 14, sólo se prevén como únicos proyectos a elaborar y aprobarse para el desarrollo del plan parcial, el proyecto de urbanización, de reparcelación y de edificación del ámbito y no el constructivo de la propuesta de ordenación entre los pues éstas son ajenas y posteriores a aquellas necesarias para el desarrollo urbanístico del ámbito.

Finalmente, se concluye también que las obligaciones que el ayuntamiento pretende imponer a los propietarios del citado ámbito son también improcedentes y desproporcionadas a tenor de las pruebas documental y pericial practicadas. Del resultado de éstas se concluye que la propuesta de reordenación entre los ha sido diseñada para llevar a cabo una reordenación integral de los accesos a la para el conjunto de los sectores del municipio colindantes con la y no solo para el ámbito objeto del pleito ubicado entre los

En consecuencia, las obligaciones de parte actora en este caso deben derivarse de la literalidad del convenio y del plan parcial, de la intención de las partes, sin que proceda hacer derivar de las cláusulas de un convenio obligaciones cuya extensión y determinación nacieron con posterioridad. No está justificado por el ayuntamiento demandado que se pretenda condicionar la aprobación del proyecto de urbanización y el desarrollo de las obras de urbanización a la elaboración de un proyecto constructivo que afecta al resto de los ámbitos del municipio colindantes con la y que se limita a reordenar accesos exteriores de los citados ámbitos a la El ayuntamiento ha incumplido con las obligaciones urbanísticas del convenio de 5 de febrero de 2007.

Con carácter previo, la sentencia desestimó la alegación del ayuntamiento de que las mercantiles demandantes actuaban contra sus propios actos pues las mismas habían en varias ocasiones presentado al ayuntamiento proyectos de remodelación de la margen izquierda de la . Ello porque la doctrina sobre esa figura establece que no es de aplicación cuando en la actuación de los interesados responda al cumplimiento de un



requerimiento realizado por la propia administración. En el presente caso, tal obra en el expediente (), los propietarios presentaron ante el ayuntamiento propuesta de reordenación del ámbito, adenda y anteproyecto de reordenación, con la única finalidad de dar cumplimiento a varios requerimientos cuyo contenido no ha sido negado por el ayuntamiento.

SEGUNDO.- El ayuntamiento demandado se alza contra la anterior sentencia articulando los siguientes motivos de impugnación:

1º.- Vicio de incongruencia omisiva de la sentencia con infracción del artículo 218 de la LEC en relación con el 67.1 de la LJCA, con vulneración del derecho a la defensa y a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la CE, pues no se ha dado respuesta a las razones opuestas por esa parte en la contestación a la demanda y escrito de conclusiones de que de acuerdo con las normas del Plan Parcial (artículos 7,12,13, 17 y 25), cláusulas del convenio urbanístico de 2007 y LSCM(artículos 18, 21, 67, sólo cabe concluir que la redacción del proyecto de remodelación le corresponde a los propietarios de la unidad de ejecución de los demandantes, y que es carga urbanística de los propietarios de la unidad de ejecución el costear y ejecutar las obras de remodelación del lateral izquierdo de la . La sentencia no contesta a los argumentos de esa parte y se limita a transcribir los de la demanda, por lo que se infringe esos preceptos invocados de las normas procesales.

2º.- Incongruencia por desviación, porque la sentencia accede a la pretensión de la demanda de que se condene al ayuntamiento a que tramite y apruebe definitivamente el proyecto de urbanización con independencia del proyecto de remodelación, y sin embargo no ha sido objeto de debate a lo largo del proceso, sólo el proyecto de remodelación del margen izquierdo de la . La viabilidad técnica del proyecto de urbanización inicialmente aprobado no ha sido objeto de controversia sino si el mismo ha de ser completado mediante el proyecto de remodelación de la margen izquierda de la por tratarse de obras de urbanización de necesaria ampliación, refuerzo o mejora de las infraestructuras existentes para poder poner en uso el ámbito, siempre con autorización previa de Carreteras del Estado.

3º.- Indebida inadmisión de prueba en primera instancia que acredita que los demandantes con sus actuaciones han venido asumiendo con normalidad el convenio de 2007 que obliga a los propietarios del sector a la redacción del proyecto de remodelación, presentando proyecto de reordenación de accesos de enero de 2021 y de remodelación de 7 de marzo 2023 por una de las mercantiles actoras, lo que confirma la correcta interpretación del convenio y del plan parcial por parte del ayuntamiento demandado. Por ello, insta su admisión ((artículos 270.1 y2 de la LEC).

4º.- Infracción de los artículos 18.2.d), 80.1 y 97.2 de la LSCM, cuando la sentencia incurre en el error jurídico a criterio de esa parte apelante al considerar que las obras de remodelación de los accesos a la en su margen izquierdo son obras independientes, distintas o ajenas a las de urbanización, cuando se trata de obras de conexión y de ampliación, mejora o refuerzo de las infraestructuras existentes necesarias para habilitar la puesta de uso del ámbito y son por ello obras de urbanización. Tanto el plan parcial como los informes de Demarcación de Carreteras del Estado establecen esas obras de exteriores de conexión y de reforzamiento, mejora o ampliación de las redes de infraestructuras municipales son necesarias y están previstas en ese instrumento de ejecución del planeamiento para compensar el impacto y sobrecarga que supondrá la puesta en uso de los nuevos ámbitos en los viales del Estado.



Al ser las obras de remodelación del acceso tanto como las de urbanización interna de la unidad, obras de urbanización, las unas no pueden plantearse, aprobarse, desarrollarse, ni ponerse en uso de forma ajena o independiente de las otras tal dispone esos preceptos de la LSCM. Error en la sentencia al considerar que las obras de remodelación de accesos no son obras de urbanización.

5º.- La obligación de redacción de los proyectos, planes y documentos para el desarrollo y ejecución del ámbito no corresponde al ayuntamiento (artículos 246.2 , 108.1 y 73 de la LSCM).

Según el artículo 13 del Plan Parcial de esa unidad de ejecución el completo desarrollo del plan corresponde a la iniciativa privada. En la misma línea el convenio de 2007 al que se remite ese precepto del plan. El sistema de ejecución configurado en el convenio y reiterado en el plan parcial de iniciativa privada hace necesario tener en cuenta los artículos 108.1 y 73 de la LSCM, por lo que a la administración se le reserva la funciones de dirección, supervisión, intervención y control.

Este sistema de iniciativa privada establecido en el plan parcial y en convenio impide como establece la sentencia apelada que se le imponga a la administración la obligación de redacción del proyecto de remodelación que contiene obras de urbanización de conexión exterior y ampliación, mejora o refuerzo de infraestructuras o redes públicas viales, por lo que se infringe además los citados preceptos de la LSCM.

6º.- Infracción del artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de carreteras, pues la sentencia ordena la aprobación definitiva del proyecto de urbanización aprobado inicialmente sin tener en cuenta el pronunciamiento del órgano de la administración del Estado en este caso la Demarcación de Carreteras tal exige el propio plan parcial del ámbito y los distintos informes de Carreteras del Estado.

7º.- Falta de demanda frente a la administración general del Estado como directamente afectado, infracción de los artículos 21.b) y 72.3 de la LJCA y 12,2 de la LEC.

8º.- Errónea valoración de la prueba a tenor de los artículos 319 y 326.1 de la LEC, pues de las estipulaciones del convenio de 2004 olvida la sentencia que los propietarios están obligados a presentar ante el ayuntamiento Plan Parcial proyecto de urbanización y estudios complementarios en su caso necesarios, entre los que obviamente se encuentran los instrumentos y documentos necesarios para el desarrollo, gestión y ejecución del ámbito, como es el proyecto de remodelación de los accesos en el margen de la

Además, el plan parcial establece como obligación del ámbito las obras de mejora y ordenación de accesos de la vía de servicio de la margen izquierda de la según propuesta aprobada por la Dirección General de Carreteras.

Esta obligación corresponde a los propietarios según esas estipulaciones del convenio de 2004 pues ese proyecto de remodelación de accesos de la es un instrumento necesario para el desarrollo del ámbito y con carácter de proyecto de urbanización complementario, aparte de que en el convenio se manifiesta la voluntad de los propietarios de impulsar el ámbito dejando a la administraciones las funciones de control, por lo que no es admisible la declaración de la sentencia de que no procede hacer derivar de las cláusulas de un convenio, obligaciones cuya extensión y determinación nació con posterioridad a su fecha, porque la



obligación de proyectar los accesos a la y se evidencia del mero hecho de la cercanía del ámbito a dicha vía de circunvalación.

Los propios propietarios del ámbito desde 28 de noviembre de 2014 han presentado proyecto de reparcelación de accesos, y no fue hasta 2017 cuando tras haber formulado varias adendas del primer, solicitan que fuera el ayuntamiento quien redactara el proyecto de remodelación. Incluso después fueron instadas modificaciones, revisiones y adendas al proyecto de remodelación, e incluso después del inicio de este proceso como se demostró con la prueba inadmitida.

9º.- Infracción del contenido del convenio urbanístico (artículos 246.3.h y 247.6 de la LSCM y 1091 y 1256 del C. Civil), al declarar la sentencia que dicho contrato no impone a los propietarios del ámbito la obligación de presentar el proyecto de remodelación de accesos a pesar de ser instrumento de documento necesario para el desarrollo, gestión y ejecución del ámbito y ser proyecto de urbanización complementario.

10º.- Infracción por la sentencia de la normativa del plan parcial por su incorrecta interpretación e inaplicación de los artículos 7, 12, 13 y 17 de esta disposición de carácter general. Esta normativa se acomoda a las previsiones del convenio urbanístico en cuanto a que la redacción y formulación de los instrumentos y documentos necesarios para el desarrollo y ejecución del ámbito, debía de ser costeadado por sus propietarios.

Concluye la parte señalando que contrariamente a lo establecido en la sentencia, del plan parcial interpretado a la luz del convenio urbanístico de 2007 y de forma compatible con el mismo, se desprende que la iniciativa del desarrollo urbanístico corresponde a los propietarios; lo que significa que a estos les corresponde la redacción de todos los instrumentos y documentos necesarios para hacer viable el ámbito; que el propio plan parcial asigna como carga urbanística de los propietarios la asunción plena de los costes de ejecución de las obras de refuerzo de infraestructuras que supone la remodelación del lateral izquierdo de la lo que incluye el coste de la redacción del planeamiento de desarrollo y del proyecto de urbanización, del que forma parte por su naturaleza el proyecto de remodelación del margen izquierdo de la

TERCERO.- La parte actora y apelada se opone al anterior recurso de apelación esgrimiendo los siguientes motivos:

1º.- El recurso de apelación no contiene críticas a la sentencia apelada.

2º.- La sentencia recurrida no incurre en vicio de incongruencia omisiva pues sí da respuesta, como lo reconoce el propio ayuntamiento apelante, a la cuestión central de quién ha de elaborar y asumir el coste de ejecución del proyecto de reordenación, sin que la falta de respuesta a los concretos argumentos aducidos por aquella parte suponga vulneración alguna al derecho a la tutela judicial efectiva. La sentencia, en las conclusiones recogidas en la misma, contiene respuesta a todas esas cuestiones valorando de forma pormenorizada el contenido de las cláusulas y artículos del convenio de 2007 y del pan parcial, de las que puede diferir la apelante pero en ningún caso existe incongruencia omisiva.

3º.- No existe incongruencia por desviación procesal porque ya en el suplico de la demanda se pedía la aprobación del proyecto de urbanización porque no existe ningún impedimento jurídico ni técnico pues garantiza la conectividad del ámbito para hacerlo.



La finalidad del recurso era si de acuerdo con el planeamiento aplicable el ayuntamiento puede o no condicionar la aprobación del proyecto de urbanización del ámbito a la previa aprobación del proyecto de reordenación entre los ello sin entrar a valorar si el concreto proyecto de urbanización aprobado inicialmente contaba con todas las exigencias legales para ser aprobado de forma definitiva.

La sentencia en este caso, a criterio de la parte, da respuesta en el sentido de que no existe como condición previa a la aprobación del proyecto de urbanización del ámbito del proyecto constructivo de las obras de mejora y reordenación de accesos de la . La sentencia no se pronuncia sobre la legalidad del proyecto de urbanización sino que no cabe ese condicionamiento que pretende el ayuntamiento.

4º.- No existe indebida inadmisión de prueba.

5º.- Conformidad de la sentencia apelada con los artículos 18.2.d), 80.1 y 97.2 de la LSCM.

La sentencia, contrariamente a la afirmación del apelante, no dice que las obras de acceso del ámbito a la no sean obras de urbanización sino que su coste lo ha de sufragar los propietarios del ámbito de forma proporcional a través de la solución de accesos que el ayuntamiento tiene que tramitar. En la demanda y en el escrito de conclusiones se dice que en aplicación del artículo 18.2.d) de la LSCM se ha de tener en cuenta el principio de justa equidistribución de los beneficios y cargas, de ahí que se solicita que el ayuntamiento fuera quien articulase los mecanismos de coordinación y financiación necesarios entre los ámbitos involucrados en la ejecución de ese proyecto de reordenación con el fin de determinar el concreto coste de ejecución de las obras que le corresponde asumir a cada ámbito. Y en tal sentido se ha pronunciado la sentencia.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 80.1 d) de la LSCM, no necesariamente las obras de urbanización de un ámbito se han de incluir en un solo proyecto de urbanización. En un caso como el presente, en que existen obras de conexión a las redes generales, requerirá la reconfiguración previamente de las redes o la intervención de la administración para ordenar las distintas conexiones previstas, que es el caso de autos. Es el ayuntamiento quien con posterioridad a la suscripción del convenio de 2007 decidió incorporar el acceso del ámbito a la en una propuesta de reordenación integral de los accesos de los sectores del municipio colindantes con la objeto de proyecto constructivo independiente y diferenciado del proyecto de urbanización del ámbito.

Del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial, punto j, artículo 25 de las NNUU del Plan Parcial, 17 de las mismas NNUU y del informe de 4 de junio de 2010 de la Dirección General de Carreteras emitido en la tramitación del plan parcial, y como se establece en la sentencia apelada, el propio ayuntamiento es el que en consonancia con aquel órgano del Estado quien decidió que las obras de configuración del ámbito quedasen configuradas en dos proyectos: (i) un proyecto a elaborar por los propietarios que abarca las obras interiores y exteriores necesarias para asegura la conexión del ámbito a las actuaciones a las redes (artículos 18.2 .d) y 97.2 de la LSCM), y (ii) un proyecto a redactar en colaboración con esa Demarcación en el que se prevea el acceso del ámbito a la de manera ordenada y coordinada con el resto de accesos de los ámbitos del municipio a la



En definitiva, el propio planeamiento del ámbito impone la obligación de diseñar las obras de acceso del ámbito a la en un proyecto diferente al proyecto de urbanización a redactar por el Ayuntamiento y esa Demarcación, siendo su coste sufragado por todos los propietarios de los ámbitos afectados. Ciertamente el plan parcial impone la obligación de elaborar separadamente esos dos proyectos pero no impone la obligación de condicionar la aprobación del primero a la aprobación del segundo, como acertadamente señala la sentencia de instancia.

Condicionar la aprobación del proyecto de urbanización a la aprobación de esa reordenación entre esos puntos de la es desproporcionada tanto para ese ámbito como para los demás afectados, aparte de ser innecesario porque como reconoce también la sentencia el proyecto de urbanización del presente ámbito cuenta con accesos independientes al de la tal como se demostró en el escrito presentado con la demanda de estudio de accesos complementarios a la del emitida por una entidad mercantil.

La sentencia, resalta la apelada en este punto, es clara respecto a que jurídicamente no existe impedimento para que se pueda aprobar el proyecto de urbanización del ámbito sin ese condicionamiento a la reordenación del acceso del ámbito a la ni técnico porque ese proyecto de urbanización cuenta con solución técnica por contar con accesos independientes al de la

En consecuencia, la sentencia apelada en estos puntos se ajusta plenamente a derecho tal se refleja en sus conclusiones segunda y tercera.

6º.- La sentencia apelada no infringe los artículos 246.2, 108.1 y 73 de la LSCM.

Las condiciones de ejecución del ámbito se rigen por las bases y determinaciones del convenio de 2007, sin que quepa equiparar esos pactos al sistema de compensación como hace el ayuntamiento erróneamente. El alcance de esas cláusulas contractuales son claras, y como se indica en la sentencia a tenor de las mismas y de las determinaciones del plan parcial corresponde exclusivamente al ayuntamiento demandado la obligación de elaborar el plan de reordenación entre los y de instrumentar los mecanismos de coordinación y financiación entre los agentes implicados en la ejecución de obras.

7º.- Inexistencia de infracción del artículo 16.6 de la Ley 37/ de 29 de septiembre, de carreteras por parte de la sentencia impugnada. Se ha de rechazar la alegación de contrario de que la sentencia infringe el artículo 16 por obligar al ayuntamiento a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización sin el informe preceptivo y vinculante de la demarcación de carreteras, cuando dicho incumplimiento sería imputable al ayuntamiento.

8º.- Inexistencia de infracción del artículo 21.1.B), 73,2 de la LJCA y 12 de la LEC y jurisprudencia respecto a la figura del litisconsorcio pasivo necesario. No es obligación de la actora dirigir su demanda contra la demarcación de carreteras del Estado. La propiedad cumple con su obligación de ejercitar sólo su acción contra la administración causante del acto, en este caso el ayuntamiento demandado.

9º.- Correcta valoración por la sentencia recurrida del convenio de 2007 y del plan parcial, no existiendo infracción de los artículos 319 y 316 de la LEC, ni de los artículos 1281 y 1282 del Código Civil y 9.3 y 24.1 de la CE.



En dicha resolución judicial no se realiza una errónea valoración del convenio de 2007 y del plan parcial y demás documentación, ni el recurso de apelación de contraparte acredita que ello sea así, cuando la valoración conjunta del acervo probatorio es una prerrogativa del juez de instancia que ha de hacerlo de manera libre alcanzando conclusiones lógicas y razonadas de acuerdo con las reglas de la sana crítica. La sentencia de instancia lleva razón cuando lo establecido en el convenio de que los propietarios están obligados a formular el proyecto de urbanización y estudios complementarios no incluye el proyecto de reordenación entre los tal alega el ayuntamiento apelante. Igualmente es adecuada y no cabe reproche a la conclusión que llega dicha sentencia respecto a que de la aprobación definitiva del plan parcial se desprende que de forma novedosa el acceso del ámbito con la pasa a integrarse en una propuesta integral de los accesos de los ámbitos del municipio colindantes con la M-40 entre los para cuya ejecución se prevé la elaboración de un proyecto conjunto de reordenación de esos accesos a redactar por el ayuntamiento con colaboración de la demarcación de carreteras del Estado de carácter supramunicipal. Estas obras exceden de las que le corresponde ejecutar a los propietarios del ámbito y son ajenas a las del proyecto de urbanización. Además, de las determinaciones del plan parcial es el ayuntamiento quien está obligado a elaborar el proyecto constructivo de la propuesta de reordenación entre esos puntos kilométricos como acertadamente se establece en la sentencia apelada y tampoco se desvirtúa en el recurso de apelación.

Igualmente es correcta la apreciación de la sentencia respecto a si hubo actos de los propietarios en tal sentido al entender que el ayuntamiento realmente exigió el cumplimiento de obligaciones que correspondía a dicha corporación local. La ficha de ordenación del ámbito del PGOU prevé el acceso del ámbito a la como acceso complementario, lo que acredita las infundadas afirmaciones del ayuntamiento demandado de que la sentencia prescinde en su valoración de la prueba de ese dato.

En consecuencia, el ayuntamiento no ha conseguido en sus argumentos esgrimir ningún solo motivo que acredite un erro valorativo evidente por parte de la sentencia apelada solo porque vaya contra sus intereses.

10º.- No existe infracción por parte de la reiterada sentencia apelada del carácter contractual de los convenios urbanísticos (artículos 246.3.H y 247.6 de la LSCM y 1091 y 1245 del Código Civil, pues como se ha expuesto en los anteriores motivos en ningún caso del literal de dicho convenio ni de las determinaciones del Plan Parcial se concluye como erróneamente hace el ayuntamiento que los propietarios estén obligados a ejecutar aparte de las obras de urbanización del ámbito las del proyecto reordenación de esos puntos

CUARTO.- Para un adecuado examen y resolución de las cuestiones a resolver en este recurso de apelación a tenor de las alegaciones presentadas por las partes en esta alzada y arriba reseñada de forma sintética, se ha de tener en cuenta la siguiente documentación que obra en las actuaciones:

.- Ficha urbanística del PGOU de Pozuelo de Alarcón de 2002 de la unidad de ejecución en suelo urbano (áreas de planeamiento remitido) del ámbito que se desarrollará (3º) por medio de un Plan Especial de Reforma Interior con sistema de actuación de cooperación con las condiciones señaladas en el convenio suscrito con la Gerencia de I y E de Defensa. En el punto 5º, observaciones con carácter de determinaciones complementarias de planeamiento, segundo párrafo, se indica: *“El viario principal se integrará*



con el correspondiente al así como el de la enlazando con la vía de Servicio de la como acceso complementario del conjunto residencial propuesto” (BOCM

- Convenio urbanístico suscrito, el 5 de febrero de 2007, por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, por un lado, y por otro,

Sus cinco primeras estipulaciones son del siguiente literal:

PRIMERA.- Es objeto del presente Convenio Urbanístico fijar las condiciones para el total desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento urbanístico correspondiente al Área de Planeamiento Remitido del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, sustituyendo para ello la aplicación del sistema de cooperación previsto en aquél por las bases y determinaciones contenidas en el presente documento.

SEGUNDA.- acometerán, a su costa, el desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento de dicho ámbito, según lo previsto en el planeamiento general vigente y lo estipulado en los Convenios que se mencionan en los exponendos VII y XIII, y en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, lo que comprende, tanto la formulación de todos aquellos instrumentos y documentos que resulten necesarios, como la ejecución material de las obras de urbanización, así como los gastos de gestión e indemnizaciones, en su caso, según los plazos que se recogen a continuación:

Presentación ante el Ayuntamiento del Plan Parcial de Ordenación, acompañado de todos los estudios complementarios que resulten legalmente exigibles:

En un plazo máximo de a partir de la suscripción del texto definitivo del presente Convenio tras su preceptiva tramitación legal.

Presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización y los estudios complementarios que, en su caso, resulten necesarios:

En un plazo máximo de 3 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación.

- Presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación:

En un plazo máximo de 4 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación.

TERCERA.- El Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, una vez presentados debidamente completos y en regla los citados documentos, procederá a la tramitación de los mismos dentro de la esfera de sus competencias con los criterios de máxima eficacia y agilidad administrativa, y en aras de la economía procesal. Para ello, se procederá, en lo posible, solapar los plazos de tramitación de los distintos documentos para acortar la duración.

CUARTA.- Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, , en su condición de propietarios de la totalidad de los terrenos privativos iniciales del ámbito, pondrán los mismos a plena disposición de ejecución de las obras que resulten necesarias.



QUINTA.- ejecutarán, a su costa, la totalidad de las obras de urbanización del ámbito en un plazo máximo de a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y con pleno cumplimiento de las determinaciones contenidas en el mismo. Dichas obras deberán incluir, tanto las estrictamente interiores a la unidad de ejecución, como todas aquellas que, aun siendo exteriores a la misma, resulten necesarias para conectar las distintas redes y servicios a los generales de la población.

Previamente, en la parte expositiva se dice en lo que interesa al caso:

“VII.- Que, en base a ello, el 4 de febrero de 2000 se firmó un Convenio Urbanístico entre la y el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, de cara a la fijación de la ordenación y determinaciones urbanísticas del citado ámbito en el documento de aprobación definitiva de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.

XIII.- Que en base a ello, y como complemento al Convenio suscrito en su día con la el 2 de septiembre de 2005, el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y han suscrito un Convenio en relación con el aprovechamiento correspondiente a dicha sociedad en el

XV.- Que, asimismo, el Convenio establece que y el Ayuntamiento en su calidad de titulares de aprovechamientos urbanísticos en los términos citados, y al igual que el resto de los del ámbito, contribuirán a sufragar los gastos de urbanización proporcionalmente a los aprovechamientos de que sean adjudicatarios.

XVII.- Que siendo actualmente los únicos propietarios de la totalidad de los terrenos generadores de aprovechamiento del (se acompaña Plano de Estructura de la Propiedad como Anexo nº 2), con los dos Convenios citados ha quedado perfectamente clarificada la distribución de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a dicha unidad de ejecución según el planeamiento vigente, que en base a la superficie estimada del ámbito de m2 arroja el siguiente resultado:...

XVIII.- Que, en virtud de los citados Convenios, la participación de cada uno de los adjudicatarios de aprovechamiento en los costes de urbanización sería igualmente la reflejada en los coeficientes del apartado anterior

“XIX.- Que, por otra parte, la ficha del incluida en el Plan General de Ordenación Urbana establece como sistema de ejecución para este ámbito el de cooperación, sistema mediante el que los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita soportando la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, y la Administración ejecuta las obras de urbanización por cuenta y cargo de los mismos.

XX.-Que todas las partes intervinientes consideran que, en función de las circunstancias concurrentes, y de cara a conseguir la máxima agilidad en el desarrollo del ámbito, parece que resulta deseable aplicar procedimientos que aprovechen al máximo la energía, empuje y capacidad de gestión de la iniciativa privada, siempre bajo la supervisión final y control por parte del Ayuntamiento, aplicando para ello las posibilidades que al respecto permite la legislación vigente.

XXI.-Que como empresas de larga y contrastada trayectoria en el mundo de la promoción inmobiliaria, además de propietarias de la totalidad de la superficie del ámbito generadora de aprovechamiento, y únicas entidades privadas presentes



en el mismo, tienen interés en acometer la gestión y desarrollo de esta actuación, impulsándola con los criterios de máxima agilidad y eficacia.

XXII.- El Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, en su condición de Administración Pública titular de derechos urbanísticos en el entiende que el desarrollo y gestión del mismo por empresas especializadas en la promoción inmobiliaria puede suponer importantes ventajas para el interés público que representa.

XXIII.- Que la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid admite expresamente que, mediante la suscripción de un Convenio Urbanístico, se pueda definir en todos sus detalle el régimen de la gestión y ejecución del planeamiento, apartándose incluso de los sistemas de ejecución previstos en dicha Ley.

En función de todo ello, y a fin de fijar las bases de la actuación a desarrollar en cumplimiento del planeamiento general vigente, ambas partes acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico, al amparo de lo dispuesto en los artículos 244.b y 246 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en base a las siguientes: ...”

Informe de la Demarcación de Carreteras de 4 de junio de 2010 sobre documentación complementaria para la aprobación inicial del La parte final del mismo es del siguiente literal:

“Informar favorablemente en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, la Documentación Complementaria para la Aprobación Inicial del Plan Parcial de Reforma Interior del Pozuelo de Alarcón (Madrid), debiéndose cumplimentar las siguientes prescripciones

1 Se adoptará la Solución B, de las dos presentadas

2 Deberá presentarse un proyecto de construcción para que sea aprobado en su caso por la Dirección General de Carreteras de acuerdo con la tramitación establecida en el Reglamento General de Carreteras (R D 1812/1994 de 2 de septiembre) que incluye el trámite de información pública

3 La autorización de apertura de cualquier nuevo acceso a la vía de servicio o cambio de uso de los existentes queda condicionada a la ejecución previa de las obras propuestas de remodelación de la vía de servicio de la margen izquierda y de reordenación de accesos a la aproximadamente, incluidas en el planeamiento objeto del presente informe

4 En la aprobación definitiva del Plan Parcial deberán incluirse los planos que forman parte de la documentación objeto del presente informe, haciéndose mención en la normativa urbanística a las limitaciones impuestas por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras”.

.- Plan Parcial de Ordenación del del Plan Parcial de Ordenación Urbana, publicado en el BOCM nº que dice en lo que interesa al caso:

“ De conformidad con las determinaciones de los artículos 122.5 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y 43.2.d) del Reglamento Orgánico del



Pleno, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 70.2 de la Ley citada y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se hace público que el Pleno, en sesión ordinaria de 18 de noviembre de 2010, acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación del del Plan Parcial de Ordenación Urbana”.

La parte dispositiva del mencionado acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

“Único. Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado del Plan General denominada con la desestimación de las alegaciones presentadas, de conformidad con la contestación contenida en el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, con las siguientes condiciones de ejecución, derivadas del acuerdo de aprobación inicial y de los informes obrantes en el expediente:

a) Será por cuenta de los propietarios de los terrenos y promotores de la actuación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial para que los terrenos adquieran la condición legal de solar, incluyendo las correspondientes a las zonas de cesión al Ayuntamiento para equipamientos y espacios libres de uso público.

b) Será por cuenta de los propietarios de los terrenos y promotores de la actuación la ejecución de aquellas obras de urbanización que, aun siendo exteriores al ámbito, sean imprescindibles para el adecuado funcionamiento del mismo, considerando especialmente como tales las conexiones de las redes de servicios e infraestructuras a los sistemas generales municipales. En concreto, corresponderá al ámbito la contribución a la mejora de la red general de saneamiento y depuración de (a donde vierten sus aguas residuales) en los términos recogidos en el convenio suscrito en su día con el , que se recogen más adelante, así como a las obras de mejora y ordenación de accesos de la vía de servicio de la margen izquierda de la según la propuesta aprobada por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, en los términos que resulten de los mecanismos a instrumentar en su momento para la financiación de dichas obras entre los distintos agentes y organismos implicados...

d) En el Proyecto de Urbanización a formular se definirán con total precisión todos los aspectos relativos a las redes de servicios e infraestructuras bajo la supervisión del Servicio de Infraestructuras de la Oficina Técnica Municipal. Además de ello, en el citado Proyecto de Urbanización, así como en la ejecución de las obras del mismo, se prestará una especial atención a la disposición de los elementos de mobiliario urbano de forma que las aceras previstas queden libres de obstáculos y no se entorpezca la circulación de los peatones en general y de las personas con movilidad reducida en particular, evitando la aparición de barreras arquitectónicas, sin perjuicio de que se persiga la mayor presencia posible de arbolado en la vía pública.

e) Para el desarrollo del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta los siguientes aspectos planteados por la Dirección General del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid:

- Se determinará físicamente el lugar donde se realizará el trasplante de ejemplares arbóreos afectados, y donde se plantarán los que compensen los que deban ser talados.



- Los árboles que deban ser talados contarán con los correspondientes expedientes que acrediten la inviabilidad de cualquier otra alternativa.

- En la zona afectada por plomo en el suelo se retirará la fracción superficial hasta los

- En la zona afectada por berilio en el suelo se retirará la fracción superficial hasta los

- El material extraído de las anteriores zonas será manipulado por gestor autorizado para residuos tóxicos y peligrosos para su posterior tratamiento según la legislación vigente.

- El proyecto contendrá el acondicionamiento específico de la vía pecuaria, incorporando un carril de bicicletas a lo largo de la misma, debiendo contar para su aprobación definitiva con informe favorable y aprobación por el Área de Vías Pecuarias.

- Junto con el proyecto definitivo de actuación sobre la vía de servicio de la se aportará un nuevo estudio acústico en el que se incorporen todas las medidas específicas de protección (pantallas acústicas, caballones de tierras, etcétera), que resulten necesarias para garantizar los niveles de ruido admisibles por la normativa vigente.

f) Para el desarrollo del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta los siguientes aspectos planteados por el

- El caudal de aguas residuales generado no será superior a debiendo justificarse adecuadamente la capacidad del colector del mismo.

- La conexión con el sistema de saneamiento de quedará condicionada a la puesta en servicio por el de una instalación de tratamiento previa a la del mencionado sistema.

- La red de saneamiento será de tipo separativo, disponiéndose en cada área edificable acometidas independientes para pluviales y fecales.

- Se determinará el punto de vertido a cauce de las aguas pluviales, asegurando la capacidad del mismo y las posibles afecciones de aguas abajo. — Los promotores contribuirán al reforzamiento y mejora de las redes generales de saneamiento, aportando (IVA incluido), según el convenio suscrito el 30 de julio de 1996 entre la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón para la ejecución y financiación de las obras del Plan Director de Saneamiento Integral de

g) Para el desarrollo del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta los siguientes aspectos planteados por la Confederación Hidrográfica del Tajo:

- El dominio público hidráulico no podrá ser destinado a zona verde, y en la zona de servidumbre la plantación de especies arbóreas precisará de autorización de la Confederación.

- La aprobación definitiva del proyecto deberá contar con el informe favorable y autorización de la Confederación, para lo que se definirá con total precisión el punto final de vertido de las aguas pluviales, y se aportará documentación técnica que incluya el estudio



detallado del cauce receptor, delimitando el dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y policía, así como posibles zonas inundables por avenidas extraordinarias.

h) Para el desarrollo del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta los siguientes aspectos planteados por la Dirección General de Protección Ciudadana de la Comunidad de Madrid:

- Los planos de abastecimiento de agua recogerán los hidrantes necesarios.

- Se justificará el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación respecto a la Prevención de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. i) Para el desarrollo del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta los siguientes aspectos planteados por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid:

- Se realizará un estudio arqueológico previo según las directrices de la Dirección General, de cara al posible establecimiento de propuestas de protección, en su caso.

- La aparición de cualquier bien susceptible de protección se comunicará a la Dirección General para garantizar su protección y cautela.

j) Se tendrán en cuenta las observaciones planteadas por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento siguientes:

- Para la ejecución del nuevo acceso previsto desde la vía de servicio de la se redactará un proyecto de construcción que deberá ser aprobado, tras su preceptiva tramitación legal, por la Dirección General de Carreteras.

- El citado proyecto comprenderá las distintas actuaciones contempladas en la documentación complementaria del Plan Parcial entre los

- Para la implementación y ejecución de estas obras se instrumentarán los mecanismos oportunos de coordinación, financiación y participación entre los distintos agentes y organismos implicados”.

III. Normas urbanísticas

Art. 7. Normas de interpretación.

a) Las determinaciones del presente Plan Parcial, tanto gráficas como escritas, se interpretarán teniendo en cuenta, tanto el contexto y los antecedentes urbanísticos, como la finalidad y objetivos generales a alcanzar en función de la realidad social y económica del momento en que se hayan de materializar.

b) Si se dieran contradicciones entre planos de diferente escala, se estará a lo que se indique en los de mayor escala (menor divisor). Si surgieran contradicciones entre las superficies medidas sobre plano y las reales (in situ) prevalecerán estas últimas, aplicándose coeficientes, estándares y porcentajes sobre la realidad superficial concreta.

c) Si apareciese alguna contradicción entre las propuestas y determinaciones contenidas en los planos de ordenación, las ordenanzas reguladoras y la memoria, se considerará que los planos de ordenación y las ordenanzas prevalecen sobre la memoria.



d) Por último, y con carácter general en cualquier supuesto de duda de interpretación, contradicción o imprecisiones que pudiera ser detectado, respecto a determinaciones propias del presente Plan Parcial, o en relación con la aplicación del planeamiento general, que, urbanísticamente, le da soporte, prevalecerá aquella decisión interpretativa de la que resulte menor afección ambiental y/o paisajística, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionalmente aceptados y un mayor beneficio social o colectivo.

Art. 12. Derechos y cargas.

En función de las determinaciones que para el ámbito efectúa el planeamiento de rango superior a que se somete se señalan las siguientes obligaciones:

a) De planeamiento y desarrollo. Redacción del Plan Parcial de Ordenación. Redacción del Proyecto de Urbanización comprensivo de las obras de ejecución de las redes públicas y servicios urbanos, así como su prolongación hasta las generales de la población con refuerzo de las mismas si ello fuera necesario.

b) De gestión. Proyecto de reparcelación de acuerdo con las determinaciones del convenio suscrito el 5 de junio de 2006.

c) De cesión. Suelo urbanizado correspondiente a las redes públicas generales y locales. Suelo urbanizado capaz para materializar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, según condiciones del convenio suscrito.

d) De ejecución. Urbanización completa del ámbito y conexión de redes y servicios urbanos a los generales de la población. Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado en el PGOU, el ámbito constituye su propia área de reparto a efectos de equidistribución interna, que se ha de atener a las condiciones fijadas en el aludido convenio de ejecución y gestión.

“ Art. 13. Condiciones generales para su desarrollo.

a) La aplicación del Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística, tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como a las de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenanza, cuya delimitación se contiene en el correspondiente plano de ordenación.

b) El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante las condiciones y determinaciones señaladas en el convenio de ejecución suscrito el 5 de junio de 2006 entre el Ayuntamiento, , y ya ratificado en el día de la fecha.

Art. 14. Planeamiento y proyectos de desarrollo.

a) Estudios de Detalle (Solo de aplicación a las manzanas con uso de vivienda colectiva). Si del Proyecto de Reparcelación se dedujesen parcelas resultantes de superficie mayor de 1,5 Ha dichas parcelas habrán de ser objeto de Estudio de Detalle. Las parcelas resultantes, a definir en el Proyecto de Reparcelación, conservarán el índice de edificabilidad de las manzanas iniciales y serán desarrolladas mediante proyectos unitarios, con independencia de su sometimiento previo a Estudio de Detalle, si su superficie excediese de , entendiéndose que para superficies menores las parcelas correspondientes quedan exentas de dicho procedimiento previo a la petición de licencia.



b) Serán proyectos de desarrollo del Plan Parcial, los siguientes:

-Proyecto de Urbanización.

-Proyectos de Edificación.

-Proyecto de Reparcelación y Parcelación.

Todos ellos tendrán el contenido exigido por la legislación vigente que les sea de aplicación en su momento.

Art. 15. Condiciones de actuación y ejecución.

a) Programación temporal: las obras de urbanización completa del ámbito serán llevadas a cabo en un plazo no superior a dos años a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, solicitando al efecto al Ayuntamiento la recepción de las obras y dando comienzo el plazo de garantía de un año desde dicha recepción.

b) Garantías: las garantías para la ejecución de la urbanización serán del del presupuesto de ejecución por contrata previsto en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

c) Deberes de cesión al Ayuntamiento: comprenden los terrenos urbanizados señalados como redes públicas, así como aquellos aptos para la materialización del aprovechamiento municipal según determinaciones del convenio suscrito.

d) Conservación de la urbanización: la conservación de las redes locales corresponderá a los propietarios del sector a través de la constitución de una entidad urbanística de conservación hasta que estén concedidas, al menos, el de las licencias de primera ocupación. Después de este momento, y a petición de dicha entidad, el Ayuntamiento podrá hacerse cargo del mantenimiento. La constitución de la entidad urbanística de conservación estará sujeta al régimen y condiciones determinadas en la legislación vigente. (Artículos 136 y 137 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.) e) Derecho a edificar: solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar. No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y concluida la equidistribución en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento.

V. Normas de urbanización

Art. 16. Normativa de aplicación.

Será de aplicación, con carácter general, la normativa definida en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón.

Art. 17. Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.

Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de redes interiores al ámbito, así como su conexión a las generales de la población, serán ejecutadas conforme a las estipulaciones contenidas en el convenio suscrito inicialmente en fecha 5 de julio de 2006 (y ya ratificado en la actualidad), y consistirán en la ejecución total o parcial, según se precise, de las siguientes obras:



- *Vialidad. Explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo para servicios.*

- *Saneamiento. Colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas.*

- *Suministro de agua. Distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*

- *Suministro de energía eléctrica incluidas conducción, distribución, alumbrado público y CT y de mando.*

- *Jardinería y arbolado, así como mobiliario urbano en jardines y zonas verdes.*

Asimismo, serán también ejecutadas conforme a las estipulaciones del convenio citado:

- *Las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas, así como las obras de acondicionamiento de la vía pecuaria existente y su prolongación.*

- *El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del Proyecto de Urbanización.*

- *Los gastos de reparcelación, compensación y parcelación y de gestión del desarrollo urbanístico.*

- *Los gastos de control de calidad de la urbanización.*

- *Serán también con cargo al ámbito el coste de los accesos desde y hacia la y la ejecución de la vía de servicio.*

- *La asignación del gasto será objeto de convenio con el Ayuntamiento, que, en colaboración con la Demarcación de Carreteras del Estado, redactará el Proyecto de Remodelación de la margen izquierda de la*

Art. 25. Zona 5. Red viaria y aparcamientos (RV) (RL-SU).

1) Definición: corresponde a los espacios libres públicos de relación y comunicación entre las diferentes manzanas formadas en el ámbito, así como entre este y su entorno próximo. La red viaria, que incluye tanto calzadas y aparcamientos, como aceras para el tránsito peatonal es de carácter local y de uso público.

2) Consideraciones específicas: solamente se permite la instalación de mobiliario urbano y alumbrado público, señales de servicio del tránsito rodado o peatonal y cabinas telefónicas. Cualquier elemento o instalación de los previstos en el párrafo anterior se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación rodada o peatonal, ni el aparcamiento de vehículos previstos en superficie.

Los accesos a efectuar desde los viarios públicos para servir a las parcelas resultantes privadas o públicas se establecerán a partir de los proyectos de edificación de las mismas, sin que la necesaria alteración de los aparcamientos en línea, situados a lo largo de sus fachadas,



se considere Modificación del Plan Parcial o del Proyecto de Urbanización. Igual consideración se entiende aplicable a los accesos a centros de transformación desde la vía pública.

3) Respecto a los accesos desde y hacia la los ramales de acceso a la rotonda situada sobre el viario principal (avenida) del ámbito, desde la así como la vía de servicio de la autovía, serán definidos con total exactitud en el Proyecto de Remodelación de la margen izquierda de la

QUINTO.- También se ha de recordar la siguiente normativa general de aplicación al presente caso:

.- Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 17 de julio.

Artículo 18. Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado.

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano no consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

a) Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.

b) Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.

c) Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la presente Ley, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.

2. Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:

a) Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.

b) Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

c) Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.

d) Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión



del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.

e) Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

3. Culminado el proceso de ejecución del planeamiento, en la forma establecida en el artículo 71 de la presente Ley, los terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de actuación alcanzarán la categoría de suelo urbano consolidado y, en consecuencia, los derechos y deberes de la propiedad serán los establecidos en el artículo anterior.

Artículo 73. Incumplimiento de las obligaciones.

1. Cuando la actividad de ejecución sea privada, el incumplimiento de las obligaciones correspondientes en los plazos previstos según la forma y sistema de ejecución, legitimará el cambio del sistema de ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución, todo ello, sin perjuicio de la adopción por la Administración de las medidas disciplinarias que pudieran proceder.

2. Los incumplimientos de las obligaciones de ejecución de la Administración darán lugar, a petición de los afectados, a las pertinentes compensaciones o indemnizaciones, de acuerdo a lo previsto en la Ley.

Artículo 80. Proyectos técnicos de ejecución material.

1. Cuando la actividad de ejecución del planeamiento implique la realización de obras de urbanización, será necesaria la formulación y aprobación previa del correspondiente proyecto de urbanización, instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de:

a) La ordenación pormenorizada establecida directamente por los Planes de Ordenación Urbanística en actuaciones integradas.

b) Los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructurante en los Planes Generales y los Planes de Sectorización.

2. Los proyectos de urbanización:

a) No podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, debiendo cumplir las previsiones y, en su caso, requerimientos que para ellos establezca dicho planeamiento y las normas reguladoras de las obras y los servicios mínimos de urbanización previstas en el artículo 97 de la presente Ley.

b) Deberán estar autorizados por técnico con habilitación legal suficiente y definir las obras que comprendan con la precisión suficiente para ser llevadas a cabo bajo la dirección de técnico distinto del autor del proyecto de que se trate.

c) Podrán ser formulados por cualquier persona, pública o privada, y se aprobarán por los municipios por el mismo procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle, salvo que



se tramiten simultáneamente con el correspondiente planeamiento urbanístico o deban seguir el procedimiento prescrito para la aplicación del sistema de ejecución privada.

3. La ejecución del planeamiento mediante actos de uso del suelo y actuaciones edificatorias requerirá, como presupuesto legal previo para su legitimidad, la formulación y aprobación administrativa previa del correspondiente proyecto técnico de obras de construcción, edificación, instalación o rehabilitación en los supuestos previstos en la presente Ley o, en otro caso, por autorización municipal obtenida conforme a lo dispuesto en ella.

4. En todo caso, los proyectos técnicos a que se refiere el número anterior, según sea su objeto específico, cumplirán lo dispuesto en el Título IV de la presente Ley respecto a los actos de parcelación, uso del suelo y edificación.

Artículo 97. Obras y cargas de urbanización.

1. La ejecución del planeamiento urbanístico en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución o de una actuación edificatoria que implique obras accesorias de urbanización impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización.

2. Formarán parte de las obras de urbanización los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.

b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y a tarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.

c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueran necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.

e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.

f) Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

g) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.

h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.



- i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.*
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.*
- k) Cualesquiera otros expresamente asumidos.*

3. Los propietarios y las restantes personas que asuman la realización de la urbanización tienen derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, de telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios.

4. Las obras de urbanización correspondientes a cada actuación se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el correspondiente proyecto de urbanización. En el caso de que se realicen en el marco de actuaciones integradas, el coste total de las mismas se distribuirá en el proceso de equidistribución del correspondiente ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución mediante el proyecto de reparcelación”.

Artículo 101. Sistemas de ejecución.

1. Para cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, el planeamiento urbanístico deberá optar expresamente, para el desarrollo de la actividad de ejecución, entre los sistemas de ejecución privada y pública, especificando el sistema elegido. Si el planeamiento no hubiera expresado el sistema de ejecución elegido, se llevará a cabo por la Administración al resolver sobre la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución.

2. La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas se llevará a cabo por el sistema de Compensación.

3. La ejecución pública del planeamiento en actuaciones integradas, salvo que deba tener por objeto sólo obras públicas ordinarias, se llevará a cabo por alguno de los sistemas siguientes:

- a) Cooperación.*
- b) Expropiación.*
- c) Ejecución forzosa.*

4. Los propietarios de suelo, podrán participar en todo caso, en la gestión de los diferentes sistemas, mediante la constitución de entidades, cuya naturaleza y funciones se determinarán reglamentariamente.

Artículo 108. Desarrollo del sistema de compensación.

1. La aprobación definitiva de la aplicación del sistema de compensación determinará:

a) La asunción por los propietarios de la actividad de ejecución en los términos y condiciones en que haya quedado definido el sistema para su desarrollo bajo la dirección, supervisión, intervención y control de la Administración municipal.



b) *La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas.*

En los casos en que la documentación del respectivo Plan Parcial sobre organización y gestión de la ejecución incluya un plan de etapas fijando plazos sucesivos para la ejecución de la urbanización, el importe de la garantía de correcta ejecución a constituir a favor del Municipio se prorrateará en proporción al de las obras de urbanización programadas para cada etapa y la obligación de constituir cada una de las garantías a favor del Municipio sólo será exigible con carácter previo al comienzo de las obras de la etapa respectiva. Podrá acogerse a este sistema el planeamiento de desarrollo ya aprobado definitivamente en el que se haya optado, o posteriormente se opte, por una ejecución de las obras de urbanización por etapas y conste acuerdo municipal favorable en este sentido.

2. La gestión de la actividad de ejecución podrá llevarse a cabo:

a) *En Junta de Compensación, cuya constitución será preceptiva cuando los propietarios cuya iniciativa haya dado lugar a la aplicación del sistema no representen la totalidad de la superficie de suelo del sector o unidad de ejecución.*

La Junta de Compensación tendrá la consideración de ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos.

b) *Mediante sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital participen los propietarios de todos los terrenos afectados por el sistema de ejecución.*

c) *Directamente por el propietario único de los terrenos del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución.*

3. En el caso de gestión en Junta de Compensación:

a) *La Junta ejerce la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asume frente al Municipio la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.*

b) *Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los estatutos y las bases de actuación de aquélla. Transcurrido este plazo serán expropiados a favor de la Junta todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella.*

Podrán incorporarse también a ella las empresas promotoras que deban participar en la ejecución.

c) *El incumplimiento por los miembros de la Junta de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará al Alcalde para disponer la expropiación de sus terrenos y derechos en favor de dicha entidad, que tendrá la condición de beneficiaria.*

d) *La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales, pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de las obras de urbanización:*



1.º De los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos, desde el momento que se fije al efecto en las bases de actuación.

2.º De los propietarios no adheridos al sistema, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

e) La Junta podrá recaudar de sus miembros, por delegación del Municipio, las cuotas de urbanización por la vía de apremio, pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.

f) Del órgano máximo de gobierno de la Junta formará parte en todo caso un representante del Municipio.

g) Contra todos los acuerdos y decisiones de la Junta podrá deducirse, en todo caso, recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.

4. En caso de gestión mediante sociedad mercantil, todos los propietarios deberán aportar a la misma los terrenos, construcciones y edificaciones de que sean titulares en el ámbito de actuación, el sector o la unidad o unidades de ejecución.

Artículo 115. Características del sistema de cooperación.

1. En el sistema de ejecución por cooperación los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, soportando la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, y la Administración ejecuta las obras de urbanización por cuenta y cargo de los mismos.

2. El sistema de cooperación comporta, de ser necesaria, la reparcelación forzosa para la equitativa distribución entre los propietarios de los beneficios y las cargas, incluidos los costes de urbanización y de gestión del sistema. No será necesaria la reparcelación en los supuestos de propietario único de la totalidad de los terrenos.

3. Cuando exista un solo propietario o todos los propietarios presten su conformidad, las bases del sistema podrán establecerse mediante convenio urbanístico.

4. Los propietarios podrán participar, en todo caso, en la gestión del sistema, con el alcance que se determine reglamentariamente, mediante la constitución de una entidad urbanística.

Artículo 116. Gestión del sistema de cooperación.

1. La Administración actuante desarrollará la actividad de ejecución directamente, actuando sin órgano diferenciado, a través de organismo público o mediante sociedad mercantil de capital íntegramente público o mixto.

2. La atribución legal de la gestión del sistema a sociedad mercantil podrá hacerse a entidad de capital íntegramente público, aunque éste pertenezca a otra Administración pública, o la de capital mixto que se cree exclusivamente con tal finalidad. En este último supuesto los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, el sector o la unidad o unidades de ejecución podrán participar en su capital, incluso si su participación se limita a la aportación de los terrenos y las construcciones y edificaciones de que sean titulares.

Sección 2.ª Convenios urbanísticos



Artículo 243. Concepto, alcance y naturaleza.

1. La Comunidad de Madrid y los municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a esta Ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios urbanísticos entre sí y con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para su colaboración y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

3. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente, en cualquier forma, normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico del suelo y de los deberes de los propietarios de éste.

4. Los convenios regulados en esta Sección tendrán a todos los efectos carácter jurídico administrativo.

Artículo 244. Objeto.

Los convenios urbanísticos se diferenciarán por su contenido y finalidad en:

a) Convenios urbanísticos de planeamiento: aquellos que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento urbanístico, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.

b) Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento: aquellos que no afectando en absoluto a la ordenación urbanística, se limiten a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración. Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa del planeamiento.

Artículo 246. Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento.

1. La Comunidad de Madrid y los municipios, así como las entidades públicas adscritas o dependientes de una y otros y los consorcios creados por tales Administraciones, podrán suscribir, en el ámbito de sus respectivas competencias y conjunta o separadamente, convenios con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

2. Cuando las personas firmantes con las Administraciones públicas, sus entidades dependientes o adscritas o los consorcios por ellas creados asuman la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento, los convenios podrán definir en todos sus detalles el régimen de dicha ejecución, apartándose incluso de los sistemas de ejecución previstos en la presente Ley.

3. Los convenios urbanísticos deberán determinar:



a) *Las bases de actuación urbanística a desarrollar, incluyendo la programación temporal de la urbanización y, en su caso, de la edificación.*

b) *Los estatutos y el acuerdo de creación de la sociedad mercantil a que se refiere el Título III de la presente Ley, cuando proceda.*

c) *Las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que no podrán ser inferiores al 10 por 100 del valor del coste de ejecución material previsto para las obras de urbanización.*

d) *La cuantificación de todos los deberes legales de cesión y determinación de la forma en que éstos serán cumplidos.*

e) *Procedimiento de liquidación final de la actuación.*

f) *Forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.*

g) *Previsiones y compromisos sobre la edificación.*

h) *Compromisos voluntariamente asumidos.*

4. *Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento de deberes legales de cesión por su sustitución por el pago de cantidad en metálico, deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general ante la correspondiente Administración”.*

Artículos 59, 60 y 61 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 (RGU):

Artículo 59.

1. *El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de actuación comprenderá los siguientes conceptos:*

a) *Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.*

b) *Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.*

c) *Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*

d) *Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público.*

e) *Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.*

2. *Los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las Empresas concesionarias, en la parte que, según la*



reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

Artículo 60.

Correrán igualmente a cargo de los titulares de terrenos, y en la proporción señalada en el artículo 58, las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el plan que se ejecute.

Artículo 61.

También será de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación correspondiente el coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los proyectos de urbanización y el importe total de los gastos de reparcelación o compensación.

.- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras

Artículo 16.6: “Acordada la redacción, revisión, modificación o adaptación de cualquier instrumento de planificación, desarrollo o gestión territorial, urbanística, o de protección medioambiental, que pudiera afectar, directa o indirectamente, a las carreteras del Estado, o a sus elementos funcionales, por estar dentro de su zona de influencia, y con independencia de su distancia a las mismas, el órgano competente para aprobar inicialmente el instrumento correspondiente, deberá ponerlo en conocimiento del Ministerio de Fomento, antes de dicha aprobación inicial, para que éste emita un informe comprensivo de las consideraciones que estime convenientes para la protección del dominio público. La misma regla será aplicable también al inicio de la tramitación de aquellas licencias que vayan a concederse en ausencia de los instrumentos citados. Reglamentariamente se definirá la zona de influencia de las carreteras del Estado.

El Ministerio de Fomento dispondrá de un plazo de tres meses para emitir su informe, que será vinculante en lo que se refiere a las posibles afecciones a la Red de Carreteras del Estado. Transcurrido dicho plazo sin que el informe se haya evacuado, se entenderá que es conforme con el instrumento de que se trate, al efecto de poder continuar con su tramitación. Las determinaciones urbanísticas que pudieran derivar de una eventual aprobación definitiva de aquél que afecten al dominio, o al servicio públicos de titularidad estatal, serán nulas de pleno derecho. También será nulo de pleno derecho cualquiera de los instrumentos mencionados en este apartado en cuya tramitación se haya omitido la petición del informe preceptivo del Ministerio de Fomento, así como cuando sean aprobados antes de que transcurra el plazo del que dispone dicho departamento para evacuarlo y en ausencia del mismo, cuando menoscaben, alteren o perjudiquen la adecuada explotación de las carreteras del Estado.

LJCA

Artículo 21.1.b: “1. Se considera parte demandada:

b) Las personas o entidades cuyos derechos o intereses legítimos pudieran quedar afectados por la estimación de las pretensiones del demandante.



Artículo 33.1: 1. Los órganos del orden jurisdiccional contencioso-administrativo juzgarán dentro del límite de las pretensiones formuladas por las partes y de los motivos que fundamenten el recurso y la oposición

Artículo 67.1: La sentencia se dictará en el plazo de diez días desde que el pleito haya sido declarado concluso y decidirá todas las cuestiones controvertidas en el proceso

Artículo 72.

1. La sentencia que declare la inadmisibilidad o desestimación del recurso contencioso-administrativo sólo producirá efectos entre las partes.

2. La anulación de una disposición o acto producirá efectos para todas las personas afectadas. Las sentencias firmes que anulen una disposición general tendrán efectos generales desde el día en que sea publicado su fallo y preceptos anulados en el mismo periódico oficial en que lo hubiera sido la disposición anulada. También se publicarán las sentencias firmes que anulen un acto administrativo que afecte a una pluralidad indeterminada de personas.

3. La estimación de pretensiones de reconocimiento o restablecimiento de una situación jurídica individualizada sólo producirá efectos entre las partes. No obstante, tales efectos podrán extenderse a terceros en los términos previstos en los artículos 110 y 111.

2. La anulación de una disposición o acto producirá efectos para todas las personas afectadas. Las sentencias firmes que anulen una disposición general tendrán efectos generales desde el día en que sea publicado su fallo y preceptos anulados en el mismo periódico oficial en que lo hubiera sido la disposición anulada. También se publicarán las sentencias firmes que anulen un acto administrativo que afecte a una pluralidad indeterminada de personas

LEC

Artículo 12. Litisconsorcio.

1. Podrán comparecer en juicio varias personas, como demandantes o como demandados, cuando las acciones que se ejerciten provengan de un mismo título o causa de pedir.

2. Cuando por razón de lo que sea objeto del juicio la tutela jurisdiccional solicitada sólo pueda hacerse efectiva frente a varios sujetos conjuntamente considerados, todos ellos habrán de ser demandados, como litisconsortes, salvo que la ley disponga expresamente otra cosa.

Artículo 218: 1. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y con las demás pretensiones de las partes, deducidas oportunamente en el pleito. Harán las declaraciones que aquéllas exijan, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate.

El tribunal, sin apartarse de la causa de pedir acudiendo a fundamentos de hecho o de Derecho distintos de los que las partes hayan querido hacer valer, resolverá conforme a las normas aplicables al caso, aunque no hayan sido acertadamente citadas o alegadas por los litigantes.

2. Las sentencias se motivarán expresando los razonamientos fácticos y jurídicos que conducen a la apreciación y valoración de las pruebas, así como a la aplicación e



interpretación del derecho. La motivación deberá incidir en los distintos elementos fácticos y jurídicos del pleito, considerados individualmente y en conjunto, ajustándose siempre a las reglas de la lógica y de la razón.

3. Cuando los puntos objeto del litigio hayan sido varios, el tribunal hará con la debida separación el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Artículo 319. Fuerza probatoria de los documentos públicos.

1. Con los requisitos y en los casos de los artículos siguientes, los documentos públicos comprendidos en los números 1.º a 6.º del artículo 317 harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella.

2. La fuerza probatoria de los documentos administrativos no comprendidos en los números 5.º y 6.º del artículo 317 a los que las leyes otorguen el carácter de públicos, será la que establezcan las leyes que les reconozca tal carácter. En defecto de disposición expresa en tales leyes, los hechos, actos o estados de cosas que consten en los referidos documentos se tendrán por ciertos, a los efectos de la sentencia que se dicte, salvo que otros medios de prueba desvirtúen la certeza de lo documentado.

3. En materia de usura, los tribunales resolverán en cada caso formando libremente su convicción sin vinculación a lo establecido en el apartado primero de este artículo.

Artículo 326. Fuerza probatoria de los documentos privados.

1. Los documentos privados harán prueba plena en el proceso, en los términos del artículo 319, cuando su autenticidad no sea impugnada por la parte a quien perjudiquen.

2. Cuando se impugne la autenticidad de un documento privado, el que lo haya presentado podrá pedir el cotejo pericial de letras o proponer cualquier otro medio de prueba que resulte útil y pertinente al efecto.

Si del cotejo o de otro medio de prueba se desprendiere la autenticidad del documento, se procederá conforme a lo previsto en el apartado tercero del artículo 320. Cuando no se pudiese deducir su autenticidad o no se hubiere propuesto prueba alguna, el tribunal lo valorará conforme a las reglas de la sana crítica.

3. Cuando la parte a quien interese la eficacia de un documento electrónico lo solicite o se impugne su autenticidad, integridad, precisión de fecha y hora u otras características del documento electrónico que un servicio electrónico de confianza no cualificado de los previstos en el Reglamento (UE) 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de julio de 2014, relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior, permita acreditar, se procederá con arreglo a lo establecido en el apartado 2 del presente artículo y en el Reglamento (UE) n.º 910/2014.

4. Si se hubiera utilizado algún servicio de confianza cualificado de los previstos en el Reglamento citado en el apartado anterior, se presumirá que el documento reúne la característica cuestionada y que el servicio de confianza se ha prestado correctamente si figuraba, en el momento relevante a los efectos de la discrepancia, en la lista de confianza de prestadores y servicios cualificados.



Si aun así se impugnare el documento electrónico, la carga de realizar la comprobación corresponderá a quien haya presentado la impugnación. Si dichas comprobaciones obtienen un resultado negativo, serán las costas, gastos y derechos que origine la comprobación exclusivamente a cargo de quien hubiese formulado la impugnación. Si, a juicio del tribunal, la impugnación hubiese sido temeraria, podrá imponerle, además, una multa de euros”.

Código Civil

Artículo 1091.

Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos.

Artículo 1256.

La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

Artículo 1281.

Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

Artículo 1282.

Para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato”.

Respecto de los convenios urbanísticos, la STS de 29 de enero de 2020, rec.694/2018, establece en lo que interesa al caso:

“QUINTO.- Desde una perspectiva jurisprudencial, podemos sintetizar tres líneas jurisprudenciales en relación con los mismos, que hacen referencia a los siguientes aspectos: 1º. Naturaleza jurídica contractual. 2º. Indisponibilidad de la potestad de planeamiento, a través de los convenios urbanístico; Y, 3º. Posibilidad de exigencia indemnizatoria en caso de incumplimiento de los convenios.

1º) Debemos comenzar recordando que, en diferentes ocasiones, y con distintas perspectivas y finalidades, nos hemos pronunciado sobre la naturaleza jurídica de los convenios urbanísticos, considerándolos, siempre, como una figura de carácter contractual, en la que una de las partes intervinientes es una Administración pública ---o entidad de ella dependiente--- y que se suscribe con la finalidad de intervenir ---o de llegar a acuerdos--- en relación con el planeamiento urbanístico o con la gestión del mismo. Así, en la STS 1649/2017, de 31 de octubre (ECLI:ES:TS:2017:3834 , RC 1812/2016) hemos sintetizado y reiterado una anterior doctrina: "Como señala la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de junio de 2011 (rec. 3722/2009), los convenios urbanísticos tienen naturaleza contractual, como ya ha tenido ocasión de afirmar dicha Sala. Dada dicha naturaleza, deben asumir, por reciprocidad, las obligaciones inherentes a dichas actuaciones urbanísticas, sobre todo si ello es consecuencia de un convenio urbanístico celebrado conforme al art. 1255 del Código Civil y 243 de la Ley



9/2001 , en cuanto consagran la posibilidad de libre pacto por parte de las Administraciones Públicas con sometimiento a los principios de buena administración. Desde esa perspectiva solo cabría instar la nulidad del Convenio suscrito por concurrencia de algún vicio en la prestación del consentimiento (art. 1265 C. civil). Lo cierto es que el convenio una vez firmado, nace al mundo jurídico como acuerdo de voluntades, pues se perfecciona por el mero consentimiento, siempre que concurren los requisitos de validez conforme a los artículos 1258 y 1261 del Código Civil y desde entonces tiene fuerza vinculante para las partes (ver STS, Sala 3ª, Secc. 6ª, de 26 de octubre de 2005, rec. 2.188/2001). Igualmente y conforme a la misma, es admisible que por alteraciones posteriores a su firma el cumplimiento del convenio devenga inexigible, como la inconstitucionalidad declarada de la normativa vigente en que se amparaba, en virtud de la STC 61/1997, de 20 de marzo (STS, Sala 3ª, Secc. 5ª, de 6 de febrero de 2007, rec. 4290/2003). Cuando lo que se predica es el incumplimiento de obligaciones, conviene recordar que si éste es parcial (como la no iniciación de actuaciones sobre una calle asumidas por expresado en el mismo (ver STS, Sala 3ª, sec. 5ª, de 21 de febrero de 2006, rec. 7866/2002). Esta sentencia destaca la naturaleza del Convenio, que no es una mera declaración de intenciones, sino un auténtico contrato. Cree o no derechos u obligaciones para terceros, como especifica esta resolución, los produce para las partes contratantes, que es lo lógico y esencial de los contratos, según el artículo 1257 del Código Civil . Convenio urbanístico al que debemos considerar como un instrumento de acción concertada entre la Administración y los particulares, que asegura a los entes públicos una actuación urbanística eficaz, la consecución de objetivos concretos y la ejecución efectiva de actuaciones beneficiosas para el interés general, siendo su finalidad la de complementar las determinaciones legales en materia de urbanismo, posibilitando el acuerdo de las partes afectadas por el planeamiento, eliminando puntos de fricción y los obstáculos que pueda ocasionar una determinada actuación urbanística. Como tal vincula a las partes que lo han concertado en los términos que señala el Código Civil, al quedar establecida con claridad suficiente el acuerdo de voluntades alcanzado. En consecuencia, las prestaciones asumidas por las partes a través del convenio, en la medida en que coinciden con las exigidas en las Leyes o por los planes en vigor, son exigibles directamente en virtud de lo dispuesto en tales normas". Por su parte, en la STS de 28 de febrero de 2011, (ECLI :ES: TS: 2011: 1029, RC 1000/2007), señalamos: "La doctrina de esta Sala sostiene, en efecto, que los convenios urbanísticos constituyen la manifestación de una actuación convencional frecuente en las Administraciones Públicas; que la misma puede tener por objeto la preparación de una modificación o revisión del planeamiento en vigor y que, aunque el convenio o acto convencional en cuestión se dirija a preparar y poner en marcha una alteración del planeamiento, constituye una realidad o un acto sustantivo independiente del procedimiento de modificación o revisión del Plan (Sentencias de 6 de febrero de 2007 , 3 de febrero de 2003 , 7 de octubre de 2002 , 31 de enero de 2002 , 9 de marzo de 2001 , 24 de junio de 2000 ó 15 de marzo de 1997)". En la STS de 3 de febrero de 2003 (RC 6134/99) nos hemos ocupado, en concreto del "convenio de planeamiento urbanístico", señalando que "[e]l Convenio Urbanístico aquí enjuiciado, ostenta la naturaleza de los llamados convenios de planeamiento, que tienen por objeto la preparación de una modificación del planeamiento en vigor, y como tal simple convenio no integra la figura de una disposición de carácter general, de la que, por el contrario, si participa la naturaleza de la normativa del planeamiento derivado de ese Convenio. Por otra parte, los convenios de planeamiento participan de la naturaleza de un contrato-convención, al no existir solamente un conjunto de obligaciones recíprocas, sino sobre todo, compromisos paralelos de la Administración y de la entidad que lo concierta, tendentes a un fin que tiende al aseguramiento futuro de la materialización de la modificación futura del Plan, contemplado en el Convenio, el que en definitiva viene a ser un acto preparatorio de la modificación del planeamiento



contemplado. Por supuesto, que los citados convenios urbanísticos no pueden incidir válidamente sobre competencias de las que la Administración no puede disponer por vía contractual o de pacto". En la STS de 6 de febrero de 2007 (ECLI:ES:TS:2007:2966, RC 4283/2003), reiterando anterior jurisprudencia, pusimos de manifiesto, en relación con estos mismo convenios, que "[c]on independencia de algunas peculiaridades propias de este tipo de Convenios ---en particular que la potestad del planeamiento no puede encontrar límite en los convenios que la Administración haya concluido con los administrados (SSTS de 29.01.1991 y 15.03.1997 , entre otras)---, los Convenios Urbanísticos no son sino verdaderos contratos para los cuales es exigible los requisitos esenciales del art. 1261 del CC de consentimiento, objeto y causa (SSTS 30.04.1979 y 13.07.1984)".

2º) Como decíamos, la segunda consecuencia que debemos extraer de tal naturaleza contractual, es la de la indisponibilidad del planeamiento a través de los convenios de planeamiento (...) De esta forma, como dijo la Sala en su Sentencia de 27 de febrero de 2004 (recurso 262/1999) "...la existencia de un convenio, que por los datos que tienen la Sala a la luz del proceso es un convenio de planeamiento y no de gestión, no puede dar cobertura directa e inmediata a la licencia si lo convenido no se incorpora al ordenamiento jurídico como norma. Y ello por una esencial razón de carácter material.El convenio no expresa ni manifiesta la misma satisfacción del interés general de la comunidad que una norma de planeamiento por una vital diferencia. El convenio no tiene el control de la información pública y trámite de alegaciones que tiene la elaboración de un Plan. El Plan tiene una legitimación democrática, mediata como cualquier norma de carácter reglamentario nacida de una Administración Pública democrática, pero también tiene una legitimación democrática inmediata por someterse al trámite de información pública. Trámite que garantiza que la comunidad, afectada por la norma que regula su urbanismo, manifiesta su opinión sobre el diseño de ciudad. Un convenio que no se transforma en Plan carece de la eficacia normativa para sustituir al Plan de cara a la concesión de una licencia ...".

3º) La tercera línea jurisprudencial que destacamos ---acercándonos así a la cuestión que procede interpretar--- es la relativa al principio indemnizatorio derivado del incumplimiento de los convenios. Dejando al margen el nivel de vinculatoriedad que los convenios urbanísticos tienen en relación con la función pública que corresponde al planificador, lo cierto es ---como hemos expuesto--- que el principio indemnizatorio, por parte del poder público que planifica urbanísticamente, pero que con ello ---o con su inacción--- incumple lo pactado con los administrados, se impone como una consecuencia obligada y derivada de las normas de nuestro ordenamiento jurídico. Recientemente hemos insistido en la STS 462/2019, de 4 de abril (ECLI: ES:TS:2019:1138, RC 1224/2017) en que "Estos convenios de planeamiento - negocio jurídico convencional de naturaleza administrativa- no vinculan al planificador que conserva intacta su potestad discrecional. Entre otras, recuerda la STS, Sección Sexta de 3 de abril de 2001 (casación 8856/96), que la "Administración no puede disponer de dicha potestad. La potestad de planeamiento ha de actuarse siempre en aras del interés general y según principios de buena administración para lograr la mejor ordenación urbanística posible. La falta de cumplimiento por el poder público comprometido de convenios urbanísticos tendrá las consecuencias indemnizatorias -o de otra índole- dimanantes del principio de responsabilidad si concurren los requisitos para ello (sentencia del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 1997 , que cita las de 23 de junio de 1994 , 18 de marzo de 1992 , 13 de febrero de 1992 y 21 de septiembre de 1991)". Este principio indemnizatorio, como consecuencia del incumplimiento de los convenios urbanísticos, viene siendo un auténtico principio general, que la jurisprudencia (por todas, STS de 3 de abril de 2001) formula en los siguientes términos: "la falta de cumplimiento por el poder público comprometido de convenios



urbanísticos tendrá las consecuencias indemnizatorias o de otra índole dimanantes del principio de responsabilidad si concurren los requisitos para ello (STS de 15 de marzo de 1997 , que cita las de 23 de junio de 1994 , 18 de marzo de 1992 , 13 de febrero de 1992 y 21 de septiembre de 1991). Los recurrentes no pretenden la nulidad del Plan, ni ser reintegrados en el aprovechamiento del que fueron privados por la revisión de éste, sino ser resarcidos como consecuencia del incumplimiento del convenio celebrado con el Ayuntamiento". La jurisprudencia de esta Sala se ha pronunciado sobre las consecuencias que produce el incumplimiento de lo acordado en los convenios urbanísticos: Así en la STS de 3 de abril de 2001 (ECLI:ES:TS:2001:2796, RC 8856/1996), dijimos: "Los convenios urbanísticos constituyen una manifestación de la participación de los administrados en el ejercicio de las potestades urbanísticas que corresponden a la Administración. El carácter jurídico-público de estas potestades no excluye, en una concepción avanzada de las relaciones entre los ciudadanos y la Administración, la intervención de aquéllos en aspectos de la actuación administrativa susceptibles de compromiso. La finalidad de los convenios es servir como instrumento de acción concertada para asegurar una actuación urbanística eficaz, la consecución de objetivos concretos y la ejecución efectiva de actuaciones beneficiosas para el interés general. Las exigencias del interés público que justifican la potestad de planteamiento urbanístico, manifestada mediante la promulgación de los planes como normas reglamentarias de general y obligado acatamiento, impiden, sin embargo, que aquella potestad pueda considerarse limitada por los convenios que la Administración concierte con los administrados. La Administración no puede disponer de dicha potestad. La potestad de planeamiento ha de actuarse siempre en aras del interés general y según principios de buena administración para lograr la mejor ordenación urbanística posible. La falta de cumplimiento por el poder público comprometido de convenios urbanísticos tendrá las consecuencias indemnizatorias -o de otra índole- dimanantes del principio de responsabilidad si concurren los requisitos para ello (sentencia del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 1997 , que cita las de 23 de junio de 1994 , 18 de marzo de 1992 , 13 de febrero de 1992 y 21 de septiembre de 1991). Los recurrentes no pretenden la nulidad del Plan, ni ser reintegrados en el aprovechamiento del que fueron privados por la revisión de éste, sino ser resarcidos como consecuencia del incumplimiento del convenio celebrado con el Ayuntamiento".

SEXTO.-(...)

Debemos partir de que la naturaleza jurídica que corresponde a los convenios urbanísticos es la de un contrato administrativo; así se deduce de la jurisprudencia que hemos expuesto e, igualmente, así se desprende de las sucesivas y reiteradas normas jurídicas, en materia de contratos, que se han promulgado en nuestro ordenamiento jurídico, y que ponen de manifiesto, tanto la citada naturaleza de contrato administrativo, como la normativa de aplicación en el supuesto de extinción de los mismos por incumplimiento de lo pactado: a) Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas (LCAP), en su artículo 4, ya estableció la "Libertad de pactos" disponiendo que "[l]a Administración podrá concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración y deberá cumplirlos a tenor de los mismos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas por la legislación básica en favor de aquélla". Igualmente, en su artículo 5.2.b), consideró contratos administrativos, al margen de los típicos contemplado en el apartado a), "[l]os de objeto distinto a los anteriormente expresados, pero que tengan naturaleza administrativa especial por resultar vinculados al giro o tráfico específico de la Administración contratante, por satisfacer de forma directa o inmediata una finalidad pública de la específica competencia de aquélla o por declararlo así una Ley". El régimen jurídico de aplicación a los



mismos siempre fue claro desde esta ley, señalando su artículo 7.1 que "[l]os contratos administrativos se regirán en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción por la presente Ley y sus disposiciones de desarrollo; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado".

b) Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del sector público (LCSP), en su artículo 19.1.b) señalaba, tras reseñar los contratos administrativos típicos ---en el anterior apartado a) del mismo precepto---, que también tendrán carácter administrativo "[l]os contratos de objeto distinto a los anteriormente expresados, pero que tengan naturaleza administrativa especial por estar vinculados al giro o tráfico específico de la Administración contratante o por satisfacer de forma directa o inmediata una finalidad pública de la específica competencia de aquélla, siempre que no tengan expresamente atribuido el carácter de contratos privados conforme al párrafo segundo del artículo 20.1, o por declararlo así una Ley". En su apartado 2, el mismo artículo 19 añade: "2. Los contratos administrativos se regirán, en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción, por esta Ley y sus disposiciones de desarrollo; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado. No obstante, a los contratos administrativos especiales a que se refiere la letra b) del apartado anterior les serán de aplicación, en primer término, sus normas específicas". c) Por su parte, el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (TRLCAP), en su artículo 5.2.b) señalaba que también son contratos administrativos ---además de los típicos del artículo 5.1--- "[l]os de objeto distinto a los anteriormente expresados, pero que tengan naturaleza administrativa especial por resultar vinculados al giro o tráfico específico de la Administración contratante, por satisfacer de forma directa o inmediata una finalidad pública de la específica competencia de aquélla o por declararlo así una ley". A su vez, el artículo 7 ("Régimen jurídico de los contratos administrativos"), en sus apartados 1 y 2, añadía: "Los contratos administrativos se regirán en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción por la presente Ley y sus disposiciones de desarrollo; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado. No obstante, los contratos administrativos especiales, que se definen en el artículo 5.2, párrafo b), se regirán por sus propias normas con carácter preferente. 2. El orden jurisdiccional contencioso administrativo será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en los contratos administrativos". d) El Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre (TRLCSP), por su parte, en su artículo 19.1.b) disponía: "Los contratos de objeto distinto a los anteriormente expresados, pero que tengan naturaleza administrativa especial por estar vinculados al giro o tráfico específico de la Administración contratante o por satisfacer de forma directa o inmediata una finalidad pública de la específica competencia de aquélla, siempre que no tengan expresamente atribuido el carácter de contratos privados conforme al párrafo segundo del artículo 20.1, o por declararlo así una Ley", añadiendo en su apartado 2 que "[l]os contratos administrativos se regirán, en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción, por esta Ley y sus disposiciones de desarrollo; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado. No obstante, a los contratos administrativos especiales a que se refiere la letra b) del apartado anterior les serán de aplicación, en primer término, sus normas específicas".

e) En la actualidad, la vigente Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (



LCSP) continúa en la misma línea. Así su artículo 25.1.b) dispone que "[l]os contratos declarados así expresamente por una Ley, y aquellos otros de objeto distinto a los expresados en la letra anterior, pero que tengan naturaleza administrativa especial por estar vinculados al giro o tráfico específico de la Administración contratante o por satisfacer de forma directa o inmediata una finalidad pública de la específica competencia de aquella". Y el régimen jurídico de aplicación sigue siendo el mismo al añadir el citado precepto, en su apartado 2: "Los contratos administrativos se registrarán, en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos, modificación y extinción, por esta Ley y sus disposiciones de desarrollo; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado. No obstante, a los contratos administrativos especiales a que se refiere la letra b) del apartado anterior les serán de aplicación, en primer término, sus normas específicas. f) Este carácter jurídico, administrativo, y similar a los contratos administrativos no ofrece hoy la más mínima duda si analizamos los artículos 47 y siguientes (Capítulo VI del Título Preliminar) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LSP), que, como hemos expresado, se ocupa de los convenios; así, en el citado artículo 47.1.1º se definen los mismos como "acuerdos con efectos jurídicos adoptados por las Administraciones Públicas ... entre sí o con sujetos de derecho privado para un fin común". Igualmente se desprende de esta regulación la diferencia con los contratos, por cuanto en su párrafo 3º, este mismo precepto dispone que "[l]os convenios no podrán tener por objeto prestaciones propias de los contratos".

(...)SEPTIMO.- En la STS de 6 de febrero de 2007 (ECLI:ES:TS:2007:2966, RC 4283/2003), reiterando anterior jurisprudencia, pusimos de manifiesto, desde una perspectiva doctrinal, las consecuencias derivadas de la ruptura de las condiciones establecidas en un convenio urbanístico; consecuencias que, mutatis mutandi coinciden plenamente con lo acontecido en los convenios urbanístico del supuesto de autos, en los que, en principio, el Ayuntamiento de Marbella, no ha podido proceder al cumplimiento de lo pactado: "Con independencia de algunas peculiaridades propias de este tipo de Convenios ---en particular que la potestad del planeamiento no puede encontrar límite en los convenios que la Administración haya concluido con los administrados (SSTS de 29.01.1991 y 15.03.1997 , entre otras)---, los Convenios Urbanísticos no son sino verdaderos contratos para los cuales es exigible los requisitos esenciales del art. 1261 del CC de consentimiento, objeto y causa (SSTS 30.04.1979 y 13.07.1984). Llegados a este punto, cuando se produce alguna quiebra del convenio o contrato en aspectos que no afectan a su esfera jurídico-administrativa, ningún obstáculo se aprecia para que se aplique la doctrina del Derecho Común en materia de contratos. En concreto, no se aprecia impedimento alguno para que se aplique la doctrina jurisprudencial que ve factible la ruptura de la relación contractual cuando aparece un hecho sobrevenido e imprevisto que de modo definitivo impide el cumplimiento del contrato. Es lo que se denomina la «desaparición de la base del contrato» o ruptura de la causa como finalidad común perseguida por los contratantes. La desaparición sobrevenida de la «causa» supondría la desaparición sobrevenida de unos de los requisitos para la existencia del contrato".

Respecto a la incongruencia de las sentencias se ha de recordar la STC 26/2006, de 13 de febrero:

"En la STC 196/2003, de 27 de octubre, FJ 6, hemos afirmado que: "este Tribunal ha reiterado que el derecho a obtener una resolución fundada en Derecho, favorable o adversa, es garantía frente a la arbitrariedad e irrazonabilidad de los poderes públicos (SSTC 112/1996, de 24 de junio, FJ 2; 87/2000, de 27 de marzo, FJ 6). Ello implica, en primer lugar, que la resolución ha de estar motivada, es decir, contener los elementos y razones de juicio que



permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos que fundamentan la decisión (SSTC 58/1997, de 18 de marzo, FJ 2; 25/2000, de 31 de enero, FJ 2); y en segundo lugar, que la motivación debe contener una fundamentación en Derecho" (STC 42/2004, de 23 de marzo, FJ 4).

Procede entrar ya en el examen del vicio de incongruencia que se atribuye a la Sentencia de apelación. En este contexto hemos establecido distintos criterios que sirven de guía para determinar cuándo nos encontramos ante un supuesto de incongruencia omisiva lesiva del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), que, en lo que aquí interesa, y sin ánimo de exhaustividad, podemos cifrar en los siguientes: a) Las hipótesis de incongruencia omisiva vulneradora del derecho a la tutela judicial no pueden resolverse genéricamente, sino atendiendo a las concretas circunstancias de cada caso. b) No toda ausencia de respuesta a las cuestiones planteadas por las partes produce una vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva, sino que para apreciar esa lesión constitucional debe distinguirse, en primer término, entre lo que son meras alegaciones aportadas por las partes en defensa de sus pretensiones y estas últimas en sí mismas consideradas, pues, si con respecto a las primeras puede no ser necesaria una respuesta explícita y pormenorizada de todas ellas, respecto de las segundas la exigencia de respuesta congruente se muestra con todo rigor, sin más posible excepción que la existencia de una desestimación tácita de la pretensión sobre la que se denuncia la omisión de respuesta explícita. c) Para que sea posible apreciar la existencia de una respuesta tácita a las pretensiones sobre las que se denuncia la omisión de pronunciamiento es necesario que la motivación de la respuesta pueda deducirse del conjunto de los razonamientos de la decisión. d) Más en concreto, habrá de comprobarse, igualmente, que la pretensión omitida fuera efectivamente llevada a juicio en momento procesal oportuno para ello. Y e) Debe comprobarse, asimismo, que dicha omisión se refiera a cuestiones que, de haber sido consideradas en la decisión, hubieran podido determinar un fallo distinto al pronunciado (SSTC 206/1998, de 26 de octubre, FJ 2; y 205/2001, de 15 de octubre, FJ 2).

Igualmente, la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 2018 (rec. casación nº 592/2016) cuando dice: “Como ha señalado una reiterada jurisprudencia [por todas, sentencias de 16 de marzo de 2016 (casación n.º 3908/2014 FJ 3.º); 17 de noviembre de 2014 (casación n.º 2407/2011 FJ 8.º) y las que en ella se citan], la exigencia de precisión y claridad contenida en el artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil obliga al rigor discursivo de las sentencias y a que éstas mantengan coherencia y lógica interna tratando de evitar *contradictio in terminis*. La sentencia debe guardar una coherencia interna, de manera que observe una correlación adecuada entre la *ratio decidendi* y lo resuelto en su parte dispositiva. Asimismo, ha de reflejar la conexión entre los hechos admitidos o definidos y los argumentos jurídicos utilizados. La incongruencia interna de la sentencia constituye, por tanto, motivo de casación por infracción de las normas reguladoras de la sentencia, pero no por desajuste con lo pedido o la causa de pedir, en los términos que derivan de los artículos 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 33.1 y 67 de la Ley de la Jurisdicción, sino por falta de la lógica que requiere que la conclusión sea el resultado de las premisas previamente establecidas por el Tribunal, ya que los fundamentos jurídicos y fácticos forman un todo con la parte dispositiva, esclareciendo y justificando los pronunciamientos, y pueden servir para apreciar la incongruencia interna cuando lo decidido resulta inexplicable.

No obstante, la misma jurisprudencia de esta Sala ha realizado dos importantes precisiones al respecto: la falta de lógica de la sentencia no puede asentarse, como acontece en el motivo, en la consideración de un razonamiento aislado, sino que es preciso tener en cuenta para fundamentarla su motivación completa; y tampoco basta para apreciar el defecto



cualquier tipo de contradicción, sino que es preciso una notoria incompatibilidad entre los argumentos básicos de la sentencia y su parte dispositiva, sin que las argumentaciones obiter dicta, razonamientos al pasar o a mayor abundamiento, puedan determinar la incongruencia interna”.

Sobre la figura de los actos propios opuesta por el ayuntamiento demandado frente a la pretensión de la actora, se ha de estar a la doctrina jurisprudencial civil que en la STS, Sala de lo Civil, nº124 de 6 de marzo de 2012 indica:

“A lo expuesto cabe añadir que, como hemos declarado en las sentencias 661/2011, de 4 de octubre , y 691/2011 de 18 de octubre , para que resulte aplicable la clásica regla venire contra factum proprium non valet -manifestación del principio de buena fe que, como límite al ejercicio de los derechos subjetivos, impone el artículo 7 del Código Civil -, es precisa la concurrencia los siguientes requisitos: 1) Existencia de una conducta jurídicamente relevante; 2) Que tal conducta tenga una significación inequívoca y sea susceptible de generar en terceros expectativas razonables: 3) Que la conducta posterior sea incompatible con la anterior y defraude las legítimas expectativas creadas”.

Asimismo, la sentencia del mismo alto tribunal de 26 de abril de 2018, nº 260, señala:

“La sentencia de esta sala 760/2013, de 3 de diciembre , sintetiza la jurisprudencia sobre los actos propios, que referencia en la protección de la buena fe y la confianza. Recuerda que no todo acto está sujeto a este principio, pues para poder estimar que se ha infringido la doctrina de los actos propios, que encuentra su apoyo legal en el art. 7.1 CC , ha de haberse probado quebranto del deber de coherencia en los comportamientos, mediante actos propios que han de ser inequívocos y perfectamente delimitados, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar o extinguir, sin ninguna duda, una precisada situación jurídica afectante a su autor, de manera que sean incompatibles o contradictorios con la conducta precedente. En suma, se trata de que quien crea en una persona una confianza en una determinada situación aparente y la induce por ello a obrar en un determinado sentido, sobre la base en la que ha confiado, no puede además pretender que aquella situación era ficticia y que lo que debe prevalecer es la situación real (sentencia 295/2010, de 7 de mayo)”.

SEXTO.- El examen de los dos primeros motivos de apelación, centrados en la alegación de incongruencia de la sentencia apelada en las modalidades expuestas, hace necesario resolver en primer lugar si la parte dispositiva de la misma no resuelve o lo hace de forma irracional o arbitraria las cuestiones litigiosas suscitadas a tenor de las alegaciones de la demanda y los argumentos opuestos en la contestación y ratificados por ambas partes en el trámite de conclusiones por escrito. En los dos primeros fundamentos de esta sentencia se expone el contenido de la solicitud de las mercantiles recurrentes cuya desestimación presunta constituye el acto impugnado, el suplico de la demanda instando su anulación con satisfacción de lo pedido ante la administración, la decisión estimatoria y los fundamentos que han llevado a la misma. Por lo tanto, en principio no existe un final ilógico y ajeno a las alegaciones y lo solicitado por las recurrentes y contradichos por los argumentos impositivos del ayuntamiento demandado, que en su escrito de apelación combate las decisiones fundamentales de la sentencia en los términos arriba reseñados y que revelan que al aceptar las mismas las tesis de aquellas desestiman las de la corporación local, por lo que en ningún caso el desacuerdo con dicha decisión supone una incongruencia omisiva. Efectivamente, en los siguientes motivos de impugnación el ayuntamiento ataca los fundamentos de la sentencia que esencialmente y como



luego se verá estima las alegaciones de las mercantiles actoras en relación a la primera cuestión decisoria del proceso, como es quién de las partes, de acuerdo con el convenio suscrito por ambos en 2007 y el Plan Parcial en cuyo ámbito territorial está integrada la unidad de ejecución de las que las mercantiles forman parte en tanto propietarias de los terrenos que la integran, está obligada a proponer, redactar y ejecutar, tras ser aprobado por la Demarcación de Carreteras del Estado, el proyecto de reordenación o remodelación de la margen izquierda de la ; y la vinculación o no de este instrumento de ejecución con el proyecto de urbanización del ámbito en cuestión. Por todo ello, esos dos primeros motivos han de decaer.

Igual suerte desestimatoria ha de correr el motivo alegado de falta de litisconsorcio pasivo necesario al no haberse demandado a la Demarcación de Carreteras del Estado, pues el acto recurrido sólo ha sido dictado de forma presunta por el ayuntamiento demandado y no beneficia ni perjudica a ese órgano de la Administración General del Estado la suerte que corra la pretensión de la demanda porque en cualquier caso el mismo es decisivo en relación a quien proponga ese proyecto de reordenación o remodelación en cuestión. Es más, el propio ayuntamiento demandado no le emplazó como parte afectada cuando se le requirió para que se personara como parte en este procedimiento y aportara el expediente administrativo.

Sobre la repercusión como actos propios el hecho no controvertido de que las mercantiles en varias ocasiones anteriores presentaron ese proyecto de reordenación o remodelación de la margen izquierda de la , habiendo ya en su caso informado la Demarcación de Carreteras del Estado como luego se verá, se ha de estar en la línea de lo resuelto por la sentencia apelada a tenor de la doctrina arriba expuesta pues dicha figura basada en el principio de buena fe (artículo 7 del Código Civil) exige por parte de su autor realizar actos propios anteriores, inequívocos y definitivos, creando, definiendo, estableciendo, fijando, modificando o extinguiendo una determinada relación jurídica, lo que no se da en este caso porque aquellas propuestas estaban cumplimentando requerimientos del ayuntamiento, por lo que no es de aplicación tal figura como causa de denegación de la pretensión de la parte actora; pero sí tiene importancia a la hora de valorar, como se hará a continuación, el convenio de 2007 y el plan parcial del ámbito de cara a resolver esas cuestiones adelantadas del fondo del asunto.

SÉPTIMO.- En este punto se ha de resaltar que en el auto de esta Sección de fecha 26 de febrero de 2024 se admitieron en fase de prueba los siguientes documentos aportados por el ayuntamiento demandado que se propusieron ya en su momento también en perioso de prueba ante el juzgado y se denegó por éste:

.-Documento nº 3.- Escrito de 7 de marzo de 2023 de y remisión a la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid.

.-Documento nº 4.- Memoria del anterior proyecto, elaborado por de marzo de 2033, suscrito por ingeniero autor del proyecto, en cuyo apartado 2. **OBJETO DEL PROYECTO DE TRAZADO**, dice:

“El Plan Parcial del fue aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno de 18 de diciembre de 2010, el cual planteaba diversos



condicionantes respecto de la elaboración del Proyecto de Urbanización, siendo las más destacables las condiciones siguientes:

“Sera por cuenta de los propietarios de los terrenos y promotores de la actuación la ejecución de aquellas obras de urbanización que, aún siendo exteriores al ámbito, sean imprescindibles para el adecuado funcionamiento del mismo, considerando especialmente como tales las conexiones de las redes de servicios e infraestructuras a los sistemas generales municipales. En concreto, corresponderá al ámbito la contribución a la mejora de la red general de saneamiento y depuración de en los términos recogidos en el convenio suscrito en su día con el , así como a las obras de mejora y ordenación de accesos de la vía de servicio de la margen izquierda de la , según la propuesta aprobada por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, en los términos que resulten de los mecanismos a instrumentar en su momento para la financiación de dichas obras entre los distintos agentes y organismos implicados”.

Por lo cual, para la aprobación total del Proyecto de Urbanización es necesario presentar un documento técnico de la conexión del sector con la vía de servicio de la debiendo, según criterio mantenido por el Ayuntamiento de Pozuelo, formar parte del propio Proyecto de Urbanización. Y de ahí que se esté redactando dicho Proyecto de Trazado de la remodelación de accesos a la urbanización desde la vía de servicio..”

Como antecedentes administrativos se recogía: “ 1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

En la Ficha de Planeamiento de la unidad de ejecución del del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón es en donde se fijan las condiciones de aprovechamiento y desarrollo, y en concreto en su apartado 5) Observaciones con carácter de determinaciones complementarias de Planeamiento:

“El viario principal se integrará con el correspondiente al como acceso complementario del conjunto residencial propuesto.”

El 24 de abril de 2019 salió a información pública el Plan Especial de Reordenación de Accesos Rodados del promovido por la Junta de Compensación del Fue Aprobado definitivamente en el pleno de fecha 15 de julio de 2021

El informe de la Subdirección General de Explotación de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de fecha 6 de julio de 2020, que se emitió para dar contestación a la consulta planteada por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón en relación al ámbito

que aquí interesa, lo siguiente:....

Tal y como se expresó en la reunión mantenida el 17/12/2020 entre el Ministerio de Transportes, Igualdad y Agenda Urbana, el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y los promotores, se requirió por parte del Ministerio la eliminación del giro a la izquierda de acceso al como consecuencia que más adelante se encontrará ubicada la remodelación del enlace de



En enero de 2021 se presentó la “nueva propuesta” (Apéndice 1) en respuesta al informe de 6 de julio de 2020. Dicha propuesta fué informada favorablemente por la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid en fecha 8 de abril de 2021 (Apéndice 2) en el que se resuelve lo siguiente:

- *“Informar favorablemente en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado la CONSULTA DE VIABILIDAD DE LA “[...]”*

En julio de 2021 se presentó Proyecto de Construcción de reordenación de accesos al en la margen izquierda de la en el término municipal de Pozuelo de Alarcón, Madrid. Que desarrolla la propuesta de reordenación de accesos informada favorablemente por la Demacación de Carreteras del Estado en Madrid en fecha 8 de abril de 2021.

El 19 de abril de 2022, el Subdirector General de Explotación, P.D. del Director General de Carreteras, resolvió ordenar someter a información pública los proyectos: Proyecto de Construcción de “Reordenación de accesos al , en el término municipal de Pozuelo de Alarcón, Madrid” y Proyecto de Trazado de “Enlace en el punto kilométrico en el término municipal de Pozuelo de Alarcón, Madrid.

.-Documento nº 5.- Resolución de 30 de marzo de 2023 la Subdirección General de Explotación, por Delegación del Director General de Carreteras del Estado, por la que se acordó, “ ORDENAR que, de acuerdo con el apartado 5 del artículo 104 del Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre), SE SOMETAN A INFORMACIÓN PÚBLICA conjuntamente los proyectos:

- *"PROYECTO DE TRAZADO REORDENACIÓN DE ACCESOS AL*

TERMINO MUNICIPAL: POZUELO DE ALARCÓN” (mar. 2023)

- *PROYECTO DE TRAZADO DE ENLACE EN EL DE LA MARGEN IZQUIERDA DE LA DE LA REORDENACIÓN DE ACCESOS DEL SECTOR EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE POZUELO DE ALARCÓN, MADRID”.*

.-Documento nº 6.- Publicación en el BOCM nº del “Anuncio de la Demarcación de Carreteras del Estado enMadrid por el que se someten a información pública conjuntamente los proyectos «proyecto de trazado reordenación de accesos al en margen izquierda de la termino municipal: Pozuelo de Alarcón» (mar. 2023) y proyecto de trazado de enlace en el de la margen izquierda de la en el término municipal de Pozuelo de Alarcón, Madrid”.



.-Documento nº 7.- Publicación del anuncio a los efectos de información pública en el Tablón edictal del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón desde el consistente en *“Información pública conjuntamente los proyectos «proyecto de trazado reordenación de accesos al en el término municipal de Pozuelo de Alarcón, Madrid”*

Llegados a este punto se han de resolver las cuestiones esenciales de este pleito arriba ya reseñadas. Para lo cual, se hace necesario valorar si de la interpretación que hace la sentencia apelada de la ficha del ámbito contenida en el PGOU de Pozuelo de Alarcón (Madrid), del convenio urbanístico de 2007 suscrito por los entonces propietarios del ámbito y el ayuntamiento demandado y del Plan Parcial del sector donde está integrado, junto con la normativa legal y reglamentaria de aplicación y doctrina anteriormente reseñadas, se pueden concluir los razonamientos también arriba expuestos de aquella y que han conducido a la estimación de la demanda según el fallo también transcrito.

En primer lugar, se ha de destacar que la ficha del presente ámbito de ejecución en suelo urbano, aparte de fijar como sistema de ejecución el de cooperación, establece claramente que la misma en su viario principal se integrará con otros ámbitos colindantes y enlazando *“con la vía de Servicio de la como acceso complementario del conjunto residencial propuesto”*. Ello supone, en principio, que la urbanización del ámbito está condicionada a ese enlace con una red general como es la vía de servicio de la

En segundo lugar, el convenio urbanístico de 2007, según el literal tanto de la parte expositiva como dispositiva, es claro respecto a que las partes acuerdan cambiar el sistema de ejecución de cooperación a otro en que la actividad de ejecución es asumida de forma exclusiva por parte de las empresas propietarias en ese momento de la totalidad de los terrenos de ese ámbito y en todos sus aspectos. Este pacto que se aleja del sistema de ejecución previsto en el PGOU se ampara en el artículo 246.2 de la LSCM, y por sus características de atribuir exclusivamente a los particulares todos esos aspectos de la ejecución, se equipara, no obstante no existir formalmente una junta de compensación, al sistema de ejecución por compensación previsto en los artículos 108 y ss. de la LSCM (*“La aprobación definitiva de la aplicación del sistema de compensación determinará: a) La asunción por los propietarios de la actividad de ejecución en los términos y condiciones en que haya quedado definido el sistema para su desarrollo bajo la dirección, supervisión, intervención y control de la Administración municipal”*).

En la propia parte expositiva del convenio se dice con claridad y contundencia *“Que como empresas de larga y contrastada trayectoria en el mundo de la promoción inmobiliaria, además de propietarias de la totalidad de la superficie del ámbito generadora de aprovechamiento, y únicas entidades privadas presentes en el mismo, tienen interés en acometer la gestión y desarrollo de esta actuación, impulsándola con los criterios de máxima agilidad y eficacia”*(XXI).

Finalmente, en la cláusula primera se dispone sin lugar a dudas:

“Es objeto del presente Convenio Urbanístico fijar las condiciones para el total desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento urbanístico correspondiente al Área de Planeamiento Remitido ” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, sustituyendo para ello la aplicación del sistema de



cooperación previsto en aquél por las bases y determinaciones contenidas en el presente documento”.

En el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado del Plan General denominada se establece que *“será por cuenta de los propietarios de los terrenos y promotores de la actuación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial para que los terrenos adquieran la condición legal de solar (letra a) y “la ejecución de aquellas obras de urbanización que, aun siendo exteriores al ámbito, sean imprescindibles para el adecuado funcionamiento del mismo, considerando especialmente como tales las conexiones de las redes de servicios e infraestructuras a los sistemas generales municipales.... así como a las obras de mejora y ordenación de accesos de la vía de servicio de la margen izquierda de la , según la propuesta aprobada por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, en los términos que resulten de los mecanismos a instrumentar en su momento para la financiación de dichas obras entre los distintos agentes y organismos implicados...” (letra b).*

El artículo 12 de las normas urbanísticas del plan parcial dispone como obligaciones del ámbito: *“De ejecución. Urbanización completa del ámbito y conexión de redes y servicios urbanos a los generales de la población”..*

El 13 establece: *“Condiciones generales para su desarrollo, b) El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante las condiciones y determinaciones señaladas en el convenio de ejecución suscrito el 5 de junio de 2006 entre el Ayuntamiento, y ya ratificado en el día de la fecha.”*

En consecuencia, serán los propietarios del ámbito quienes están obligados a realizar y costear todas gestiones de ejecución del ámbito en su interior y en su conexión con los accesos a redes generales, específicamente en este caso la como ya se mandataba en la ficha urbanística del PGOU.

En tercer lugar, de los anteriores documentos se aprecia a criterio de esta Sala que el proyecto de urbanización del ámbito está ligado íntimamente al proyecto que se elabore y se ejecute en relación con esa conexión con dicha red general , siempre de conformidad con lo que establezca en su caso la Demarcación de Carreteras del Estado a tenor de la citada Ley de Carreteras y en los términos del informe de ese organismo, de 4 de junio de 2010, emitido en la tramitación del plan parcial y con el control igualmente del ayuntamiento.

Las cláusulas segunda y quinta del convenio dicen:

“SEGUNDA.- acometerán, a su costa, el desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento de dicho ámbito, según lo previsto en el planeamiento general vigente y lo estipulado en los Convenios que se mencionan en los exponendos VII y XIII, y en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, lo que comprende, tanto la formulación de todos aquellos instrumentos y documentos que resulten necesarios, como la ejecución material de las obras de urbanización, así como los gastos de gestión e indemnizaciones, en su caso, según los plazos que se recogen a continuación:

Presentación ante el Ayuntamiento del Plan Parcial de Ordenación, acompañado de todos los estudios complementarios que resulten legalmente exigibles:



En un plazo máximo de 2 meses a partir de la suscripción del texto definitivo del presente Convenio tras su preceptiva tramitación legal.

Presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización y los estudios complementarios que, en su caso, resulten necesarios:

En un plazo máximo de 3 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación.

- Presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación:

En un plazo máximo de 4 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación.

QUINTA.- ejecutarán, a su costa, la totalidad de las obras de urbanización del ámbito en un plazo máximo de 2 años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y con pleno cumplimiento de las determinaciones contenidas en el mismo. Dichas obras deberán incluir, tanto las estrictamente interiores a la unidad de ejecución, como todas aquellas que, aun siendo exteriores a la misma, resulten necesarias para conectar las distintas redes y servicios a los generales de la población”.

La letra d) del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial señala: “) En el Proyecto de Urbanización a formular se definirán con total precisión todos los aspectos relativos a las redes de servicios e infraestructuras bajo la supervisión del Servicio de Infraestructuras de la Oficina Técnica Municipal. Además de ello, en el citado Proyecto de Urbanización, así como en la ejecución de las obras del mismo....

La letra j) dice: “Se tendrán en cuenta las observaciones planteadas por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento siguientes:

- Para la ejecución del nuevo acceso previsto desde la vía de servicio de la M-40 se redactará un proyecto de construcción que deberá ser aprobado, tras su preceptiva tramitación legal, por la Dirección General de Carreteras.

- El citado proyecto comprenderá las distintas actuaciones contempladas en la documentación complementaria del Plan Parcial entre los

- Para la implementación y ejecución de estas obras se instrumentarán los mecanismos oportunos de coordinación, financiación y participación entre los distintos agentes y organismos implicados”.

Obviamente, esos estudios complementarios al proyecto de urbanización no pueden ser otros que los relacionados con la conexión con las redes generales, en este caso la que ya se exigía en la ficha urbanística del POGU y que se obligaba a hacer a los propietarios tanto en el convenio como en el plan parcial.

Así, también el artículo 17 del Plan Parcial dispone: “Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de redes interiores al ámbito, así como su conexión a las generales de la población, serán ejecutadas conforme a las estipulaciones contenidas en el convenio suscrito inicialmente en fecha 5 de julio de 2006 (y ya ratificado en la actualidad), y consistirán en la ejecución total o parcial, según se precise, de las siguientes obras:..



- Serán también con cargo al ámbito el coste de los accesos desde y hacia la y la ejecución de la vía de servicio.

- La asignación del gasto será objeto de convenio con el Ayuntamiento, que, en colaboración con la Demarcación de Carreteras del Estado, redactará el Proyecto de Remodelación de la margen izquierda de la

El 25.3 prescribe: *“Respecto a los accesos desde y hacia la : los ramales de acceso a la rotonda situada sobre el viario principal (avenida) del ámbito, desde la M-40, así como la vía de servicio de la autovía, serán definidos con total exactitud en el Proyecto de Remodelación de la margen izquierda de la a redactar, en colaboración, por el Ayuntamiento y la Demarcación de Carreteras del Estado”*.

Para este tribunal, de una interpretación conjunta de la ficha urbanística del ámbito, de los particulares del convenio y de artículos del plan parcial reseñados, se concluye que en ningún caso procedería aprobar en este caso de forma definitiva el proyecto de urbanización del ámbito con independencia del proyecto de remodelación de la margen izquierda. Tanto el convenio como el plan parcial que los asume vinculan ambos proyectos de forma clara cuando dicen que se ejecutaran ambos, sin solución de continuidad (*“Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de redes interiores al ámbito, así como su conexión a las generales de la población, serán ejecutadas conforme a las estipulaciones contenidas en el convenio suscrito inicialmente...”*).

La separación que los dos últimos preceptos de las normas urbanísticas del plan parcial hacen del proyecto de construcción a que se refiere la letra j) del acuerdo de aprobación de dicho instrumento que ha de contener el proyecto de urbanización del ámbito, respecto del proyecto de remodelación de la citada infraestructura de conexión con una red genetal, que en realidad son el mismo, es una especificación sobre el gasto y la forma técnica de ejecutar esa conexión del ámbito con dicha red general conforme a lo que establezca la Dirección General de Carreteras y siempre con la necesaria supervisión y control del ayuntamiento. Pero, contrariamente a lo razonado en la sentencia y apoya la parte recurrente y apelada en sus alegaciones, esas menciones a ese proyecto de remodelación como proyecto constructivo individual a redactar por el ayuntamiento junto con la Demarcación de Carreteras en relación, se reitera, a su coste y especificaciones técnicas, en absoluto supone que se haya de hacer y aprobar separadamente del proyecto de urbanización, el cual con esos condicionamientos sobre las redes interiores del ámbito y las complementarias de conexión a las generales, ha de ser elaborado por los propietarios del ámbito junto con el de remodelación de esta conexión porque así se acordó en el convenio y se ratificó en el plan parcial, con la supervisión y aprobación final en su caso de las administraciones públicas intervinientes a tenor de la normativa expuesta.

La propia parte actora así lo entendió cuando hasta 2023 presentó Proyecto de Trazado de reordenación de accesos al y remisión a la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, que arriba se ha reseñado y que recoge en su memoria esos antecedentes coincidentes con lo expuesto de que esos dos proyectos están vinculados y se han de redactar por los que en su momento se acordó en convenio(cláusulas segunda y quinta), ratificado en las letras d) y j) del acuerdo de aprobación del plan parcial y artículos 12 y 13 de su normas urbanísticas expuestos, que deberían gestionar y costear en todos sus aspectos (incluidos los



varios interiores y la conexión con la) la ejecución del ámbito: las citadas empresas propietarias de los terrenos del mismo.

Por todos los razonamientos expuestos, se ha de revocar la sentencia apelada y desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por las mercantiles actoras contra el acto impugnado y arriba reseñado.

OCTAVO.- De conformidad con el artículo 139 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa en segunda instancia se impondrán las costas al recurrente si se desestima totalmente el recurso, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, aprecie la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición.

Al estimarse el recurso de apelación, no cabe hacer expresa imposición de las costas de esta alzada; tampoco procede para las costas de primera instancia no obstante la desestimación del recurso contencioso, dado que la administración no resolvió expresamente la solicitud de las actoras y teniendo en cuenta además las evidentes dudas de derecho apreciadas en este proceso.

VISTOS los artículos citados y demás preceptos de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

ESTIMANDO el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal del **AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN (MADRID)**, contra sentencia, de 18 de diciembre de 2023, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 20 de Madrid, en el procedimiento ordinario nº 360/2020, **DEBEMOS REVOCAR Y REVOCAMOS** la anterior resolución judicial y **DESESTIMAR** el recurso contencioso administrativo interpuesto por las mercantiles recurrentes contra la desestimación presunta por parte del ayuntamiento demandado de su solicitud formulada en fecha 15 de abril de 2020 y cuyo contenido se ha expresado en el fundamento de derecho correlativo; sin que proceda hacer expreso pronunciamiento sobre las costas en ambas instancias.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación, que deberá prepararse ante esta Sala en el plazo de **treinta días**, contados desde el siguiente al de su notificación, acreditándose en el escrito de preparación del recurso el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, con justificación del interés casacional objetivo que presente. Previa constitución del depósito previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, bajo apercibimiento de no tener por preparado el recurso.

Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección, cuenta-expediente nº especificando en el campo **concepto** del documento Resguardo de ingreso que se trata de un “Recurso” 24 Contencioso-Casación (euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, se realizará a la cuenta general



nº en el campo “Observaciones” o “Concepto de la transferencia” y a continuación, separados por espacios, los demás datos de interés.

Así por esta nuestra Sentencia, definitivamente Juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

D.

D.

D.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia estimatoria en rec. de apelación