



ÓRGANO O UNIDAD ADMINISTRATIVA Unidad de Planeamiento y Gestión Urbanística	
PROCEDIMIENTO Convenio Urbanístico	
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS  2W27 0G6D 2E2P 6H6S 18D1	
CÓDIGO DEL DOCUMENTO PGU19I00I9	CÓDIGO DEL EXPEDIENTE PGU/2024/16

RESOLUCIÓN

Expediente: **CONVENIO URBANISTICO CON ANEXO REPARCELATORIO PROMOVIDO POR EL PROPIETARIO DE LA TOTALIDAD DEL SUELO COMPRENDIDO EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CONFORMADA POR EL APE 3.4-14 “CAMINO DE VALDENIGRIALES – AVENIDA DE JUAN PABLO II” (PGU/2024/16).**

Unidad Admva.: **DEPARTAMENTO JURIDICO**

Asunto: **SUSCRIPCIÓN INICIAL**

Se da cuenta del expediente para la tramitación del Convenio Urbanístico y Anexo Reparcelatorio promovido por el propietario de la totalidad del suelo privado comprendido en la unidad de ejecución conformada por el **APE 3.4-14 “CAMINO DE VALDENIGRIALES – AVENIDA DE JUAN PABLO II” (PGU/2024/16)**, del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

Deben tenerse en consideración los siguientes

HECHOS

I.- El Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Pozuelo de Alarcón fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de marzo de 2002, si bien en dicho acuerdo se condicionaba su publicación, y consecuente entrada en vigor, a la formulación de un Texto Refundido. Una vez formulado el citado Texto Refundido, el mismo fue aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión de 6 de junio de 2002, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad, de Madrid de 4 de Julio de 2002.

II.- Dicho Plan General clasifica los terrenos que ahora nos ocupan como suelo urbano, incluyéndolos en el Área de Planeamiento Específico APE 3.4-14 “Camino de Valdenigriales – Avenida de Juan Pablo II”, a llevar a cabo con aplicación del sistema de compensación.

III. El 30 de octubre de 2014, el Ayuntamiento Pleno estimó la iniciativa de planeamiento por el sistema de compensación del APE de referencia, una vez que esta fue formalizada y promovida por la mercantil PROYECTOS INMOARGO, S.L., en su calidad de propietaria única de los terrenos con aprovechamiento urbanístico de la unidad de ejecución, conforme a lo previsto en el artículo 106 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM). Todo ello sin perjuicio del posterior análisis y tramitación de los instrumentos de gestión urbanística necesarios para el desarrollo de la unidad.

En este caso concreto, se trata de un Área que procede directamente de decisiones del Plan General.

IV. En fecha 21 de diciembre de 2023 se adopta Acuerdo plenario por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución del **APE 3.4-14 “Camino de Valdenigrales – Avenida de Juan Pablo II”** del P.G.O.U. de Pozuelo de Alarcón, promovido por la entidad PROYECTOS INMOARGO, S.L., concretado en la documentación presentada el 13 de diciembre de 2022, y el 25 de septiembre de 2023, con NRE 64257/2022 y 37849/2023 (CSV: 0F2J59102E2D4V100D84 y 1X3U1Q5J5X4D291G07CV respectivamente), y con los condicionantes que se señalan en el citado Acuerdo.

V. Con fecha 04 de marzo de 2024, el promotor presenta un ejemplar en formato digital del convenio urbanístico para la ejecución del ámbito y del anexo de reparcelación (NRE: 9.406), y, posteriormente, con fecha 19 de junio de 2024 y NRE 28.463, el promotor presenta un nuevo ejemplar en formato digital del anexo de reparcelación rectificando errores materiales encontrados, con el Convenio a suscribir, así como los Planos y Fichas de fincas resultantes: 01. “Situación”; 02. “Delimitación del ámbito”; 03. “Planeamiento vigente”; 04. “Fincas aportadas”; 05. “Fincas resultantes”; 06. “Superposición de Fincas aportadas y resultantes”; RC: “ficha finca resultante RC”; ELV: “ficha finca resultante ELV”; CT: “ficha finca resultante CT”; VP1: ficha finca resultante VP-1; VP-2: ficha finca resultante VP.

VI. Con fecha 22 de julio de 2024 (NRE 34.667) y CSV: 2J2T16034A4P0J0A1418, el promotor presenta un nuevo ejemplar en formato digital del anexo de reparcelación al objeto de incluir en el documento la ficha del inventario de bienes de la porción de finca relativa al Camino de Valdenigrales incluida en el ámbito, dado que la anteriormente aportada se circunscribía a una porción exterior al ámbito que nos ocupa.

VII. En cuanto a la valoración del 10% del aprovechamiento del deber de cesión al Ayuntamiento correspondiente al citado ámbito, como consecuencia de la imposibilidad de materializar en el interior del ámbito el aprovechamiento objetivo permitido por el Plan General, el Plan Parcial ya propuso para la manzana residencial la edificabilidad correspondiente al aprovechamiento subjetivo permitido por la LSCM, correspondiente al 90% del aprovechamiento objetivo. Por ello, el excedente derivado del aprovechamiento objetivo permitido por el PGOU y no materializable en el interior del ámbito, se compensa con la cesión del 10% de aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento.

VIII. En fecha 1 de julio de 2024 se emite informe por el Ingeniero Técnico de Topografía Coordinador de Delineación, en el que se señala que la superficie contenida en los nuevos ficheros GML aportados por equipo técnico redactor en IVG, con **CSV: B6P54CD3Y77VWVGX** es la que se anexiona en la tabla, junto con las diferencias existentes entre GML Proyecto de Plan Parcial y ficheros GML de Proyecto de Reparcelación. El departamento técnico entiende que dichas diferencias, son



ÓRGANO O UNIDAD ADMINISTRATIVA Unidad de Planeamiento y Gestión Urbanística	
PROCEDIMIENTO Convenio Urbanístico	
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS  2W27 0G6D 2E2P 6H6S 18D1	
CÓDIGO DEL DOCUMENTO PGU19I00I9	CÓDIGO DEL EXPEDIENTE PGU/2024/16

pequeños ajustes, que se consideran asumibles, sin perjuicio de que la reestructuración del suelo tiene que ser coordinada y validada por el Registro de la Propiedad.

IX. En fecha 24/2/2025 se emite informe por el Departamento de Planeamiento Urbanístico, en sentido favorable a la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación “**APE 3.4-14 “Camino de Valdenigrales – Avenida de Juan Pablo II”**”, formulado por PROYECTOS INMOARGO, S.L. con fecha 22 de julio de 2024 y N.R.E.: 34.667, que se ha publicado con CSV: 2J2T16034A4P0J0A1418, estableciendo las siguientes condiciones:

1. Durante el periodo de información pública del presente Anexo de Reparcelación, además de a los propietarios afectados, se deberá notificar expresamente la aprobación inicial del mismo y conceder el correspondiente trámite de audiencia, a los colindantes afectados por la georreferenciación.
2. Será el Registro de la Propiedad el organismo competente para coordinar y validar la georreferenciación de la reestructuración de suelo aportada por el equipo técnico redactor.

X.- Sometido el expediente a informe de la Asesoría Jurídica, en fecha 17/3/2025 se emite Nota de Servicio Interior, mediante la que se devuelve el expediente instando la modificación de la documentación, interesando la remisión de:

- Certificado del Registro de la propiedad de la finca inscrita y aportada titularidad del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.
- Certificado de titularidad de la finca inventariada, no inscrita en el Registro de la Propiedad. Modo de adquisición de la misma.
- Justificar el motivo por que las fincas, cuya titularidad corresponden al Ayuntamiento, no generan aprovechamiento.

XI.- Con fecha 27/3/2025, por el Departamento de Patrimonio se emite informe en relación con las fincas municipales aportadas “(...) (tramos de las calles Camino de Valdenigrales y Avda. Juan Pablo II), están incluidas en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos del Ayuntamiento como viario público del casco urbano de titularidad municipal desde tiempo inmemorial, y calificación jurídica dominio público – uso público, no estando inscritas en el Registro de la Propiedad”. Por otra parte, se hace constar que en la ficha del PGOU correspondiente al APE 3.4-14 “Camino de Valdenigrales – Avenida de Juan Pablo II, y que se adjunta como documento nº1 del Proyecto de Reparcelación, expresamente dice, en relación con el Aprovechamiento Tipo, que “se aplicará sobre la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectos a

dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes”. Por tanto, las fincas aportadas de titularidad municipal no generan aprovechamiento lucrativo.

XII. Con fecha 21/4/2025 se emite informe 116/2025 por la Asesoría Jurídica Municipal, en sentido favorable al Proyecto de Convenio urbanístico.

XIII. Con fecha 29 de abril de 2025 se ha emitido informe por la TAG Jefa de Servicio del Servicio Jurídico de Urbanismo y Vivienda, que concluye proponiendo que se adopte la presente resolución

A los mencionados antecedentes son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. A la vista de lo dispuesto en el artículo 244 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, nos encontramos con un convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento, en el que se determinan los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración.

Este convenio se celebra en aplicación de lo dispuesto en el artículo 86.4 de la LSCM, que señala que en las actuaciones integradas cuya ejecución corresponde a un único sujeto, puede sustituirse la reparcelación por un convenio entre aquel y la Administración actuante. Este es el supuesto que nos ocupa.

Por su parte, el artículo 106.2 de la LSCM, permite que la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación pueda ser sustituida por una propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la presente Ley, cuando la iniciativa se formule por un propietario único. En el presente caso, la finca aportada generadora de aprovechamiento y la correspondiente finca resultante lucrativa, donde se concentra todo el aprovechamiento urbanístico, es propiedad en su totalidad de PROYECTOS INMOARGO, S.L.

A tal efecto, se presenta proyecto de Reparcelación, acompañando el citado Convenio. Dicho Anexo Reparcelatorio tiene carácter de instrumento de equidistribución, a los efectos del artículo 6 de las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

SEGUNDO. En lo que respecta a los aspectos formales del Convenio urbanístico, su contenido se ajusta a lo dispuesto en el artículo 246 de la LSCM.

Entrando en el contenido material del convenio propuesto, debe señalarse que cumple lo dispuesto en los arts. 243 y ss. de la LSCM, dado que en el mismo se regulan y determinan las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, teniendo en cuenta los instrumentos de ordenación pormenorizada aprobados y que han sido relacionados en los Hechos del presente informe, siendo en este caso el Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución del APE 3.4-14 “**Camino de Valdenigrales – Avenida de Juan Pablo II**” del P.G.O.U. de Pozuelo de Alarcón, aprobado definitivamente mediante Acuerdo plenario, de fecha 21 de diciembre de 2023, con los condicionantes que se señalan en el mismo.



ÓRGANO O UNIDAD ADMINISTRATIVA Unidad de Planeamiento y Gestión Urbanística	
PROCEDIMIENTO Convenio Urbanístico	
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS  2W27 0G6D 2E2P 6H6S 18D1	
CÓDIGO DEL DOCUMENTO PGU19I00I9	CÓDIGO DEL EXPEDIENTE PGU/2024/16

Así, se prevé la programación temporal de la urbanización, en la estipulación cuarta; se regula la forma, el importe y el plazo para garantizar la correcta ejecución de la actuación, y que se concreta en el depósito de un aval por importe del 10% del presupuesto de ejecución del proyecto de urbanización; contempla y cuantifica los deberes de cesión fijados en la ficha del PGOU en 250 m² de suelo para mejora y ampliación de la red viaria, así como la urbanización del citado viario, y se remite a la formalización del proyecto de reparcelación para su determinación concreta; asimismo se prevé la liquidación final de la actuación, una vez recepcionadas las obras de urbanización; en cuanto a la conservación de las obras de urbanización, también se establece en el citado convenio a quién corresponde su ejecución, así como las previsiones sobre la edificación.

TERCERO. En lo que respecta a los aspectos formales del Anexo Reparcelatorio, su contenido se ajusta a la normativa urbanística que le resulta de aplicación (vid. artículo 82 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en adelante RGU).

Desde el punto de vista del cumplimiento de las determinaciones de ordenación pormenorizada contempladas en el Plan Parcial aprobado, cabe señalar que el Anexo de Reparcelación se ajusta a las determinaciones previstas en él, desarrollando las mismas con los ajustes y precisiones propias de esta figura.

En cuanto a los criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados, se cumple lo previsto en el artículo 87 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 83 y 88 del RGU, pues se trata de criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución y se han marcado por el propietario de los terrenos incluidos en el ámbito, conforme a la legislación vigente en la materia.

La superficie real del ámbito, según el levantamiento topográfico realizado al efecto, es de 2.249,28 m², superior a la estimada inicialmente en el Plan General de 1.500 m². De la superficie total, 1.081,22 m² se corresponden con suelos afectos a dotaciones públicas existentes (vianos públicos). De aquí que la superficie generadora de aprovechamiento sea de 1.168,06 m².

El objetivo que el Plan General establece para esta actuación aparece recogido en la ficha de desarrollo correspondiente, y es el siguiente:

- Mejora viaria de la unión de la calle Sagunto y el Camino de Valdenigrales.

La edificabilidad máxima que el Plan General establece para la unidad de ejecución es de 1,00 m² por cada m² de suelo privativo existente en el mismo, fijándose como uso característico el Residencial Colectivo en bloque abierto.

Además de ello, la mencionada ficha establece un número estimado de viviendas de 9.

Como cesiones y cargas urbanísticas asignadas al ámbito, se establece la cesión de 250 m² para red viaria.

En relación con el aprovechamiento apropiable, en la ficha de condiciones se indicaba que el aprovechamiento apropiable es el 100% del aprovechamiento tipo. No obstante, en aplicación del artículo 18.2.c) de la Ley, se debe 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 10 por 100 de dicho aprovechamiento tipo. Ya contempla el Plan Parcial la imposibilidad de materializar en el interior del ámbito el 100% del aprovechamiento tipo, debido principalmente a la mayor exigencia de superficie con destino a redes públicas que contempla la Ley del Suelo, respecto a las previsiones de la ficha del PGOU (no adaptado a la LSCM), pudiendo únicamente materializarse el 90% en la parcela resultante privativa en el interior del ámbito.

En cuanto a las superficies de cesión en el interior del sector, éstas suponen un total de 1.396,59 m² para redes públicas locales, destinadas a red viaria (VP) 1.116,05 m², a espacios libres (ELV) 254,25 m² y a centro de transformación (CT) 26,29 m² y por los 158 m² en el espacio libre privado en interior de parcela, conforme a lo establecido en el artículo 36.6-e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al anexo Reparcelatorio, las fincas aportadas se corresponden con la parcela privada titularidad de PROYECTOS INMOARGO, S.L. que se encuentra incluida en su totalidad en el ámbito libre de cargas y una parcela pública de viario correspondiente a un tramo del Camino de Valdenigrales y a un tramo de la Avenida Juan Pablo II, ambas de titularidad municipal.

Las fincas resultantes de la reparcelación son 4: una parcela lucrativa resultante, denominada RC, que se adjudica a PROYECTOS INMOARGO S.L., titular de la finca lucrativa aportada. Y las parcelas VP, ELV y CT destinadas a red viaria, espacios libres y centro de transformación respectivamente, se adjudican al Ayuntamiento de Pozuelo con carácter de uso público, libre de cargas.

En relación con la declaración de situación medioambiental, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, se pone de manifiesto que en las parcelas incluidas en el ámbito Área de Planeamiento Específico APE 3.4-14 “Camino de Valdenigrales – Avenida Juan Pablo II” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, no se ha realizado actividad alguna que tenga impacto medioambiental y que, por tanto, tuviera que estar sometida a las restricciones y/o sanciones recogidas en la normativa estatal y/o autonómica



ÓRGANO O UNIDAD ADMINISTRATIVA Unidad de Planeamiento y Gestión Urbanística	
PROCEDIMIENTO Convenio Urbanístico	
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS  2W27 0G6D 2E2P 6H6S 18D1	
CÓDIGO DEL DOCUMENTO PGU19I00I9	CÓDIGO DEL EXPEDIENTE PGU/2024/16

En caso de solicitarse la simultaneidad de las obras de edificación y urbanización, será en dicho momento cuando deberá justificarse la conveniencia para el interés público o, por lo menos, la ausencia de perjuicios para el mismo, a fin de que la misma pueda autorizarse. Sobre este particular, y de conformidad con lo previsto en el artículo 19.3 de la LSCM, en la Estipulación Séptima del Convenio se prevé que *“el Ayuntamiento podrá aceptar la posibilidad de que se ejecuten simultáneamente las obras de urbanización y edificación, una vez que se solicite de forma expresa por el promotor, la cual se acompañará de la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones que se establecen en el artículo 19.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, pudiéndose establecer en la resolución que finalmente se adopte las condiciones que, en su caso, procedan a fin de garantizar la protección del interés público.”* Con ello queda justificado que para poder autorizarse la citada simultaneidad se requiere la presentación de una solicitud junto con la que deberá acreditarse y aportarse la documentación correspondiente a fin de justificar el cumplimiento de lo exigido en el artículo 19.3 de la LSCM y una vez constatado su cumplimiento será cuando se podrá autorizar dicha simultaneidad.

CUARTO. Por lo que se refiere al procedimiento para tramitar el convenio objeto del presente expediente, de acuerdo con lo previsto en el art. 73.2.b) del Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración, se someterán a informe de la Asesoría Jurídica los convenios que celebre el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, extremo este que tal y como indican los antecedentes del presente informe ha sido debidamente cumplimentado, habiéndose justificado técnica y jurídicamente.

Por otro lado, el artículo 247.1 de la LSCM establece que *“una vez negociados y suscritos, los convenios se someterán al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, por un período mínimo de veinte días”*.

Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

Una vez evacuado dicho trámite el texto definitivo del convenio deberá ratificarse por el Ayuntamiento Pleno y firmarse por los interesados dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo. Si transcurriera dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

QUINTO. En cuanto a la Reparcelación, la tramitación del procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación se encuentra regulada en el art. 88 de la LSCM y por el artículo 108 a 111 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RGU), aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, previéndose en dicho precepto su aprobación inicial y sometimiento al preceptivo trámite de información pública por plazo mínimo de veinte días, y notificación personal de los interesados, dicha información pública debe realizarse mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en un periódico de la provincia con difusión corriente en la localidad, según lo dispuesto en el artículo 108.1 del RGU.

En el presente caso, del artículo 86.4 de la LSCM se desprende que la reparcelación queda subsumida en el convenio urbanístico, por lo que procede dar la tramitación prevista para los convenios, teniendo en cuenta además que el plazo y forma del periodo de información pública coincide en ambas regulaciones.

SEXTO. Tras la extinción de la Gerencia Municipal de Urbanismo con efectos del 1 de abril por Acuerdo plenario, de 21 de diciembre de 2023 (BOCM de 21 de febrero de 2024), es competencia del DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, VIVIENDA Y NUEVOS PROYECTOS la tramitación, suscripción y formulación de propuestas de aprobación de convenios urbanísticos con otras instituciones públicas o privadas y con particulares así como llevar el Registro público de convenios urbanísticos, según lo dispuesto en el Decreto de delegación de competencias de la Alcaldesa-Presidenta de Pozuelo de Alarcón de fecha 6 de noviembre de 2024.

Vistos los artículos citados, y demás de general aplicación, de conformidad con los informes obrantes en el expediente, habiendo quedado justificada la oportunidad de la celebración del Convenio, tanto en el relato de hechos como en la parte expositiva del mismo:

HE RESUELTO:

PRIMERO. Suscribir inicialmente el Convenio Urbanístico y el Proyecto de Reparcelación anexo, promovido por el propietario de la totalidad del suelo privado comprendido en la unidad de ejecución conformada por el **APE 3.4-14 "CAMINO DE VALDENIGRIALES – AVENIDA DE JUAN PABLO II"**, según la redacción siguiente:

CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN Y LOS PROPIETARIOS DE SUELO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL APE 3.4-14 "CAMINO DE VALDENIGRIALES-AVENIDA DE JUAN PABLO 11" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE POZUELO DE ALARCÓN

REUNIDOS



ÓRGANO O UNIDAD ADMINISTRATIVA Unidad de Planeamiento y Gestión Urbanística	
PROCEDIMIENTO Convenio Urbanístico	
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS  2W27 0G6D 2E2P 6H6S 18D1	
CÓDIGO DEL DOCUMENTO PGU19I00I9	CÓDIGO DEL EXPEDIENTE PGU/2024/16

De una parte:

D^a Paloma Tejero Toledo, Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, Madrid.

Y de otra:

D. Víctor Arochena Gómez de Agüero, mayor de edad, con domicilio en Pozuelo de Alarcón (Madrid), [REDACTED] y 4, y titular del DNI número [REDACTED]

INTERVIENEN

La primera, D^a Paloma Tejero Toledo, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, en uso de las atribuciones que le otorga el artículo 124.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

El segundo en nombre y representación de "PROYECTOS INMOARGO, S.L," con C.I.F. B-84657527, domiciliada en Pozuelo de Alarcón (Madrid), calle Segundo Mata 1, Edificio Altagracia, planta 3^a, despacho n^o 3, de duración indefinida, constituida mediante escritura autorizada por el Notario D. José Ventura Nieto Valencia de Pozuelo de Alarcón, el día 17 de Marzo de 2.006, bajo el número 954 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 22.548, folio 125, sección 1^a, hoja M-403062, inscripción 2^a, en su calidad de Administrador Solidario, nombramiento que consta en la escritura pública de fecha 25 de junio de 2020 otorgada por el Notario D. José Ventura Nieto Valencia bajo el número 977 de su protocolo.

En adelante **El promotor.**

Ambas partes, en la representación que ostentan, se reconocen recíprocamente capacidad legal suficiente para llevar a cabo la formalización del presente convenio urbanístico de conformidad con lo establecido en el art. 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), y en su virtud,

MANIFIESTAN

- I. Que el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón (en adelante, PGOU), fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de marzo de 2002 (Texto Refundido aprobado el 6 de junio de 2002 y publicado en el B.O.C.M. nº 157, de 4 de julio de 2002).
- II. Que dicho Plan General define el Área de Planeamiento Específico APE 3.4-14 "Camino de Valdenigrales - Avenida de Juan Pablo 11", y su desarrollo persigue los siguientes objetivos:
 - Mejora viaria de la unión de la calle Sagunto y El Camino de Valdenigrales.
- III. Que, al incluir el ámbito como un Área de Planeamiento Específico, el PGOU establece las indicaciones necesarias para llevar a cabo la actuación sobre el mismo y señala como sistema de ejecución el de compensación.
- IV. Que en función de ello, los propietarios de los terrenos de la unidad, formularon la iniciativa de planeamiento por el sistema de compensación, la cual fue estimada por el Pleno municipal celebrado el 13 de octubre de 2014, restando a partir de dicho momento la tramitación de los diferentes instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística. Su condición de propietarios únicos les permite, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 106.2 de la LSCM, sustituir la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación por el presente convenio urbanístico. Por tanto procede la formalización de un convenio urbanístico que fije las condiciones de ejecución del planeamiento de dicho ámbito de acuerdo a lo previsto en el artículo 246 de la citada LSCM.
- V. Que el Plan parcial de Reforma Interior del ámbito fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno municipal el 21 de diciembre de 2023.
- VI. Que la ficha de desarrollo del ámbito incluida en el PGOU establece como cesiones y cargas urbanísticas asignadas a éste, la cesión de 250 m² de suelo para red viaria, así como la urbanización del viario citado.
- VII. Que según la ficha del ámbito el aprovechamiento tipo total del ámbito (metros cuadrados construidos del uso característico, residencial unifamiliar) se fija en 1 m²/m², indicando la ficha que dicho coeficiente se aplicará sobre la superficie del ámbito, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes.
- VIII. Por ello, considerando que según un levantamiento topográfico realizado con el objeto del presente desarrollo, el ámbito tiene una superficie total de 2.249,28 m², y que de esta superficie, 1.081,22 m² se corresponden con viarios existentes (Camino de Valdenigrales y Avenida de Juan Pablo 11), el suelo privado tiene una superficie de 1.168,06 m².
- IX. El aprovechamiento generado es por tanto 1.168,06m² construidos del uso característico (residencial).



ÓRGANO O UNIDAD ADMINISTRATIVA Unidad de Planeamiento y Gestión Urbanística	
PROCEDIMIENTO Convenio Urbanístico	
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS  2W27 0G6D 2E2P 6H6S 18D1	
CÓDIGO DEL DOCUMENTO PGU19I00I9	CÓDIGO DEL EXPEDIENTE PGU/2024/16

- X.** Que la ficha de condiciones indica que el aprovechamiento apropiable es el 100% del aprovechamiento tipo; no obstante, al no estar el planeamiento general adaptado a la vigente Ley 9/2001 del Suelo, es de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de dicha Ley, por lo que a los terrenos se les aplicará el régimen establecido para el suelo urbano no consolidado. Por ello, en aplicación del artículo 18.2.c) de la mencionada Ley, se deberá 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 10 por 100 de dicho aprovechamiento tipo, siendo por tanto apropiable por el promotor el 90% del aprovechamiento generado en el ámbito.
- XI.** Que tal y como queda justificado en detalle en el Plan Parcial, con la tipología edificatoria propuesta, aun incrementando el número de plantas de la ordenanza genérica de bloque abierto, no es posible materializar en el ámbito la totalidad de la edificabilidad generada. Por tanto, la edificabilidad propuesta en la manzana residencial resultante se corresponde con el 90% apropiable, esto es, 1.051,25 m². No contemplando el Plan Parcial cesión de aprovechamiento al ayuntamiento.

En función de ello, y a fin de fijar las bases de la actuación a desarrollar en cumplimiento del planeamiento vigente, ambas partes acuerdan suscribir el presente convenio urbanístico, al amparo de lo dispuesto en los Art. 244.b) y 246 de la LSCM, de conformidad con las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA. Es objeto del presente convenio urbanístico dar cumplimiento a lo determinado en el artículo 106.2 de la LSCM y regular la ejecución urbanística de la unidad, así como las obligaciones de cesión y urbanización del Área de Planeamiento Específico APE 3.4-14 "Camino de Valdenigrales - Avenida de Juan Pablo 11" del PGOU de Pozuelo de Alarcón.

SEGUNDA. Los Promotores, como propietarios de la totalidad de los terrenos privados incluidos en el APE 3.4-14, llevarán a cabo la actuación urbanística prevista para la misma en la ficha del Plan General con estricto cumplimiento de las determinaciones contenidas al respecto en ésta. Su condición de propietarios únicos les permite, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 106.2 de la LSCM, sustituir la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación por el presente convenio urbanístico.

TERCERA. Siendo el aprovechamiento total del ámbito de 1.168,06m² edificables del uso característico (residencial), el 10 % de cesión al Ayuntamiento quedaría fijado en 116,81 m² edificables de dicho uso característico y por tanto el máximo patrimonializable (90%) supone 1.051,25 m². Al no ser posible materializar en el ámbito la totalidad de la edificabilidad generada, la edificabilidad propuesta en la manzana residencial resultante se corresponde con el 90% apropiable, esto es, 1.051,25 m². No contemplando por tanto el Plan Parcial cesión de aprovechamiento al ayuntamiento.

CUARTA. Los Promotores presentarán el correspondiente proyecto de urbanización en el plazo máximo de un año desde la firma del presente convenio, tras su ratificación por el Pleno del ayuntamiento, y ejecutarán completamente la urbanización prevista en el ámbito por el planeamiento vigente en el plazo máximo de dos años, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, obligación que deberá reflejarse en cualquier transmisión que se pueda producir en el futuro.

QUINTA. Las cesiones de suelo que corresponden legalmente y en virtud del planeamiento aprobado, se formalizan mediante el proyecto de reparcelación según lo previsto en la legislación vigente. Antes de la recepción de las obras de urbanización, se deberá acreditar y comprobar fehacientemente por el Ayuntamiento, la realidad dimensional de las parcelas de cesión al mismo, por lo que, cuando el estado de ejecución de las obras lo permita, y con la antelación suficiente con respecto a su recepción, los Promotores solicitarán del Ayuntamiento que se realice dicha comprobación, facilitando a los Servicios Técnicos Municipales los medios y condiciones necesarias para ello.

SEXTA. Los promotores de la actuación, a los efectos de asegurar la correcta ejecución de las obras de urbanización, en un plazo máximo de QUINCE DIAS a partir de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto correspondiente, y con carácter previo al comienzo de las obras de urbanización deberán aportar aval por importe del 10% del presupuesto de Ejecución del mismo que, de acuerdo con la estimación incluida en la memoria económica y estudio de viabilidad financiera del Plan Parcial, asciende a 10.472,43 € (10% de 104.724,25 €).

Si como consecuencia de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización se produjera una variación en el importe total del presupuesto de las obras de urbanización, deberá ajustarse la cuantía indicada en esta estipulación sexta en función del porcentaje señalado (10%) calculado sobre esa variación.

SÉPTIMA. En virtud de las previsiones del art. 19.3 de la LSCM, por remisión de lo establecido en el art. 20.3 de la misma, y dadas las características específicas de la actuación, el Ayuntamiento podrá aceptar la posibilidad de que se ejecuten simultáneamente las obras de urbanización y edificación, una vez que se solicite de forma expresa por el propietario de los terrenos, la cual se acompañará de la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones que se establecen en el artículo 19.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, pudiéndose establecer en la resolución que finalmente se adopte las condiciones que, en su caso, procedan a fin de garantizar la protección del interés público.

A los efectos de garantizar la total terminación de éstas últimas, en el momento de solicitar la pertinente licencia municipal de obras, en su caso, los Promotores deberán



ÓRGANO O UNIDAD ADMINISTRATIVA Unidad de Planeamiento y Gestión Urbanística	
PROCEDIMIENTO Convenio Urbanístico	
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS  2W27 0G6D 2E2P 6H6S 18D1	
CÓDIGO DEL DOCUMENTO PGU19I00I9	CÓDIGO DEL EXPEDIENTE PGU/2024/16

acreditar debidamente el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas y pendientes de ejecutar, y aportarán garantía en cuantía suficiente para cubrir dicho coste, mediante fianza en metálico o bien mediante aval bancario de entidad financiera, dicha garantía podrá prestarse de forma fraccionada al objeto de que pueda irse devolviendo por el Ayuntamiento en tanto se verifique la ejecución de obra por importe equivalente, de forma que queden siempre avaladas las unidades de obra pendientes de ejecutar. Esta garantía será independiente y sin perjuicio de las determinadas en el art. 246.3 de la LSCM que se concretan en la Estipulación anterior. En este caso, cada uno de los promotores de las edificaciones deberá comprometerse formalmente a no ocupar ni utilizar aquéllas hasta la terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. Dicho compromiso incluirá el de consignarlo como condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

OCTAVA. Una vez practicada la inscripción registral de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos y recepcionadas por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón las obras de urbanización, se procederá a la liquidación definitiva de la actuación mediante la formulación de la Cuenta de Liquidación Definitiva, con igual estructura de gastos que la Cuenta de Liquidación Provisional contenida en el anexo de reparcelación; las diferencias económicas que, en su caso, pudieran resultar con respecto a las previsiones contenidas en la cuenta de Liquidación Provisional se repercutirán monetariamente al adjudicatario del aprovechamiento.

A todos los efectos, según determina el artículo 127 del R.G.U. los saldos de Reparcelación, contenidos en las Cuentas de Liquidación Provisional y Definitiva, son deudas liquidables y exigibles y en caso de impago se procederá a su cobro por la Administración actuante por la vía de apremio.

NOVENA. Una vez inscrita la cesión de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos y recepcionadas las obras de urbanización, se devolverá la garantía prestada y la conservación de las mismas y su mantenimiento serán a cargo del Ayuntamiento.

DÉCIMA. La certificación administrativa del presente convenio, una vez ratificado y suscrito tendrá el carácter de título inscribible, a los efectos del art. 6 del R.O. 1093/1997 que aprueba las normas complementarias al reglamento hipotecario, solicitando expresamente del Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón su inscripción.

UNDÉCIMA. Con independencia de que el presente convenio lo suscriben los Promotores de la actuación como propietarios actuales de los terrenos, la posible enajenación de los mismos, en su caso, no modificará la situación de sus titulares dominicales respecto de los compromisos establecidos en este convenio, conforme a lo previsto en el artículo 27.1 del ROL 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y de forma análoga en el artículo 10.2 de la LSCM.

En virtud de ello, deberá ponerse, en su caso, en conocimiento del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular por medio de la presentación en el Registro Municipal de copia autorizada de la Escritura de la transmisión del dominio y subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones derivados de este convenio.

DOUDÉCIMA. El presente convenio de carácter urbanístico responderá en su concepto, principios, objeto, tramitación y perfeccionamiento a lo dispuesto en los arts. 243 y ss. de la LSCM, tratándose de un convenio de la naturaleza prevista en el artículo 244. b.) de la citada Ley.

Y en prueba de conformidad en cuanto antecede, las partes firman el presente documento convencional por cuadruplicado ejemplar, en el lugar y fecha reseñados en el encabezamiento.

D^a Paloma Tejero Toledo
Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

D. Víctor Arochena Gómez de Agüero
PROYECTOS INMOARGO S.L.

SEGUNDO. El promotor de la actuación deberá cumplir las siguientes condiciones que derivan de los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente:

1. Durante el periodo de información pública del presente Anexo de Reparcelación, además de a los propietarios afectados, se deberá notificar expresamente la aprobación inicial del mismo y conceder el correspondiente trámite de audiencia, a los colindantes afectados por la georreferenciación.
2. Será el Registro de la Propiedad el organismo competente para coordinar y validar la georreferenciación de la reestructuración de suelo aportada por el equipo técnico redactor.

TERCERO. Someter el presente Convenio y el Proyecto de Reparcelación anexo al preceptivo trámite de información pública previsto en el art. 25.1 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre, y en el artículo 247.1 de la LSCM por un plazo de veinte días, mediante



ÓRGANO O UNIDAD ADMINISTRATIVA Unidad de Planeamiento y Gestión Urbanística	
PROCEDIMIENTO Convenio Urbanístico	
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS  2W27 0G6D 2E2P 6H6S 18D1	
CÓDIGO DEL DOCUMENTO PGU19I00I9	CÓDIGO DEL EXPEDIENTE PGU/2024/16

anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta y en la página web del Ayuntamiento.

En Pozuelo de Alarcón a la fecha de firma.

**EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO,
VIVIENDA Y NUEVOS PROYECTOS**
Delegación Decreto 06/11/2024)
(Documento firmado electrónicamente)

DE GRACIA GONZALO, JUAN JOSE
Director General de Urbanismo, Vivienda y Nuevos
Proyectos
05/05/2025 16:33

**TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO A LA JGL Y
AL CONCEJAL SECRETARIO**
DOY FE
(Delegación Decreto 20/12/2024)
(Documento firmado electrónicamente)

MIRALLES ROMERO, MARIA ARANZAZU
Por Delegación del Titular del Órgano de Apoyo Junta de
Gobierno Local y al Concejal Secretario
06/05/2025 09:24