III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

117 POZUELO DE ALARCÓN

URBANISMO

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, en sesión celebrada el día 28 de octubre de 2026 y en el expediente administrativo relativo a la aprobación inicial del cambio de sistema de ejecución del APR 3.4-06 "calle Tenerías" (UJR/2026/166), adoptó: el siguiente acuerdo que se transcribe

«ANTECEDENTES

Primero.—El Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón clasifica los terrenos que ahora nos ocupan como Suelo Urbano, incluyéndolos en el Área de Planeamiento Remitido APR 3.4-02 "calle Tenerías", previendo su desarrollo a través de un Plan Parcial, y su ejecución por el sistema de cooperación.

Segundo.—Revisados los antecedentes municipales, consta acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón de fecha 21 de marzo de 2019, por el cual se aprobó definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del APR 3.4-02 "calle Tenerías", promovido por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Tercero.—Con fecha 17/2/2021, la Junta de Gobierno Local aprobó con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación del citado ámbito, que figura inscrito en el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón.

Cuarto.—Posteriormente, el 14/4/2023 la Junta de Gobierno Local aprobó inicialmente el Proyecto de Urbanización de dicha unidad urbanística (PGU/2019/25).

Quinto.—Con fecha 8 de octubre de 2026, mayor de edad, con DNI 53659652P, actuando en nombre y representación de iKasa Actividad de Promoción Inmobiliaria, S. L., con CIF B87698890, solicita el cambio de sistema de actuación por el de compensación, alegando que al cambiar el sistema, la Administración impone sobre los propietarios la obligación de ejecutar la urbanización, además de que se trata de un ámbito con propietario único, lo que agiliza la ejecución de las obras de forma inmediata.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.—El artículo 5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, al definir la actividad de planeamiento la configura como una potestad administrativa, cuyo ejercicio corresponde a la Administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso de conformidad con la presente Ley. Dicha potestad de planeamiento urbanístico comprende, entre otras, determinar las condiciones, organizar y programar la actividad de ejecución, tanto la de urbanización, como la de edificación y construcción en general.

Los sujetos privados participan en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico mediante la formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la presente Ley.

Segundo.—Por otra parte, la división o categorización de todas las condiciones, determinaciones y/o elementos que conforman la ordenación urbanística en los planes de ordenación, permite distinguir aquellas cuyo contenido se circunscribe a condiciones de desarrollo y a su precisión para la realización de los actos de ejecución del planeamiento, como es el caso de la que nos ocupa.

BOCM-20261113-117

El artículo 6 de la citada Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, configura la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico incluyendo en la misma, entre otras, las siguientes facultades:

(…) B. La determinación del régimen y sistema de la gestión.

Por su parte, el artículo 35.4 de la misma Ley señala que, sin perjuicio de una mayor concreción son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

(…) f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.

Son, por tanto, determinaciones pormenorizadas aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Por lo que la determinación del sistema de ejecución es un elemento que conforma la ejecución del planeamiento urbanístico y constituye una determinación pormenorizada.

Tercero.—La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dispone en su artículo 101, en lo que se refiere a los sistemas de ejecución, lo siguiente:

"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.

(…)

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".

Cuarto.—Por su parte, el artículo 102 de la ya citada Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en lo que a la elección del sistema ha regulado, señala lo siguiente:

"a. La elección del sistema de actuación se efectuará por la Administración actuante entre los diferentes previstos en la presente Ley, en coherencia con su política urbanística.

b. La Administración actuante para determinar el sistema que deba aplicarse para el desarrollo y la ejecución de una actuación urbanística, tendrá en cuenta la adecuada ponderación de todas las circunstancias concurrentes en el caso y, en particular, los objetivos a alcanzar con la actuación, las necesidades colectivas que ésta deba cubrir o satisfacer, los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión de la Administración".

Quinto.—El artículo 155 del Reglamento de Gestión Urbanística señala que el sistema de actuación establecido en el plan o programa de actuación urbanística o fijado al delimitar el polígono o unidad de actuación podrá ser sustituido, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose, en todo caso, a los mismos trámites que los establecidos en este Reglamento para la delimitación de polígonos.

En el caso del suelo urbano no consolidado, la vocación natural es su conversión en suelo urbano consolidado (art. 18.3 LSCM), previa ordenación pormenorizada de usos, y la labor de transformación jurídica y física del suelo hasta convertirse en urbano consolidado. En el caso del ámbito que nos ocupa, existe ya una ordenación pormenorizada con la aprobación definitiva del Plan Parcial, resultando necesaria la ejecución propiamente dicha, si bien a través del sistema solicitado. En este supuesto, el transcurso de un plazo tan dilatado desde la aprobación definitiva del Plan Parcial (2019) hasta la actualidad ha determinado la aparición de la figura del propietario único, que permite una gestión privada del ámbito más efectiva y ágil.

La elección del sistema de ejecución es una decisión discrecional de la Administración, en la que hay que ponderar que aquel esté en coherencia con la política urbanística del Municipio y que se valoren adecuadamente las circunstancias concurrentes en el caso. Por tanto, la elección debe ser motivada, y el cambio de sistema también.

El deber de ejecutar es una consecuencia natural del derecho/deber de los propietarios a promover la transformación del ámbito de suelo, por lo que, desde el punto de vista del interés en dicho proceso, el cambio de sistema de ejecución permite participar a la Administración en el mismo, no ya como ejecutora del ámbito, sino como supervisora de la actividad de ejecución a desarrollar por el particular.

Siguiendo con este razonamiento, son principios rectores de la ordenación urbanística los de ejercicio de las potestades administrativas y los derechos subjetivos de forma tempes-

BOCM-20261113-117

tiva y conforme a las exigencias de la buena fe y de la confianza legítima, que obliga también a los sujetos privados respecto de las Administraciones urbanísticas. Asimismo, la Administración debe velar por el aseguramiento de la participación ciudadana como principio inspirador del derecho urbanístico, y se concreta en que deberán fomentarse e impulsarse la participación en la gestión y ejecución de la actividad urbanística, y la Administración debe velar por los derechos de iniciativa e información de los ciudadanos y de las entidades que les representan.

Por otra parte, la administración urbanística debe garantizar la configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.

En el caso del ámbito que nos ocupa, el uso característico es el residencial colectivo, en coherencia con el entorno, y, además, existe un interés general en la ejecución de las obras de urbanización, que va a permitir integrar en el dominio público la continuidad del Camino de las Huertas (completando de esta forma la Avda. de Huerta Grande), así como la creación de un espacio libre público, y el establecimiento de las alineaciones adecuadas en fachadas a calles circundantes.

No cabe duda de que el cambio de sistema de ejecución va a permitir ejecutar la urbanización de una forma más acelerada, acompasándola con la ejecución de otros proyectos de urbanización que ya se están desarrollando en esa zona del municipio.

En consecuencia con lo expuesto, y ponderadas todas las circunstancias concurrentes en el caso y, en particular, los objetivos a alcanzar con la actuación, las necesidades colectivas que ésta va a satisfacer, y los medios económicos disponibles, procede acceder a la solicitud formulada, y procede acceder a la solicitud formulada de cambio de sistema de ejecución y proceder del sistema de cooperación al sistema de compensación en la modalidad de propietario único.

Sexto.—Por su parte, el artículo 38 del ya citado Reglamento de Gestión Urbanística, al que se remite el precepto señalado en el Fundamento anterior, dispone, en lo que se refiere a la tramitación de la solicitud que es objeto de este expediente, que:

"1. La determinación y delimitación de los polígonos y unidades de actuación, cuando no estuviere contenida en los Planes, se ajustará al siguiente procedimiento:

a. Se iniciará de oficio por la entidad local o urbanística especial actuante o a instancia de los particulares interesados.
b. Aprobado inicialmente el expediente, se someterá por la entidad actuante a información pública durante el plazo de quince días, mediante anuncios que a tal efecto se inserten el Boletín Oficial de la provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. En todo caso será preceptiva la citación personal de los propietarios de terrenos incluidos el polígono o unidad de actuación, para los que el plazo empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación.
c. El expediente con las reclamaciones y observaciones que se hubieren formulado será resuelto definitivamente por la entidad local urbanística especial actuante. Cuando se trate de acuerdos de las entidades locales, bastará para su adopción la mayoría simple.
d. Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la provincia.

2. Los mismos trámites se seguirán cuando hubiere de polígonos o unidades de actuación ya delimitados".

No obstante lo anterior, y por aplicación de lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, norma posterior al citado reglamento, el período de información pública debe ser el establecido por esta, veinte días.

Además, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.4 del RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.

Séptimo.—La competencia para adoptar el citado acuerdo corresponde a la Junta de Gobierno Local, de acuerdo con el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, que establece que las aprobaciones de los instrumentos de

BOCM-20261113-117

planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

Asimismo, y de conformidad con el artículo 62.d) del ROGA de Pozuelo de Alarcón, corresponde al teniente de alcalde titular de Área la presentación a la Junta de Gobierno de propuestas de acuerdo cuya aprobación corresponda a esta.

Por todo lo expuesto, se propone que por la Junta de Gobierno Local se adopte el siguiente

ACUERDO

Primero.—Estimar la solicitud formulada por, mayor de edad, con DNI 53659652P, actuando en nombre y representación de iKasa Actividad de Promoción Inmobiliaria, S. L, con CIF B87698890, fecha 08/10/2026, con n.º de registro general 50018 (REGE1A0YYE) y acceder al cambio de sistema de actuación del APR 3.4-02 "calle Tenerías", que actualmente es el de cooperación, por el sistema de actuación por compensación, por ser éste el que permite alcanzar los objetivos de la actuación, así como satisfacer las necesidades colectivas de este ámbito de actuación de manera más efectiva.

Segundo.—Someter el presente acuerdo al trámite de información pública durante el plazo de veinte días, mediante anuncios que a tal efecto se inserten el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en la página web y sede electrónica municipales y en un periódico de los de mayor circulación, a fin de que manifiesten lo que a su derecho convenga. Asimismo, deberá notificarse personalmente a los propietarios de terrenos incluidos el polígono o unidad de actuación, para los que el plazo empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación».

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos legales oportunos, comunicando que queda a disposición del público dicho expediente, que podrá ser consultado, con cita previa a través del correo electrónico dptojuridicogmu@pozuelo.madrid , en los Servicios Jurídicos de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento, de lunes a viernes y desde las 9:00 a las 14:00 horas, por el plazo de veinte días, contados a partir del día siguiente al de publicación del presente anuncio.

En Pozuelo de Alarcón, a 29 de octubre de 2026.—El director general de Economía, Hacienda y Urbanismo, P. D. (Decreto 18/2/2026 y 20/8/2026), José Luis Moreno Casas.

(02/17.726/26)

BOCM-20261113-117