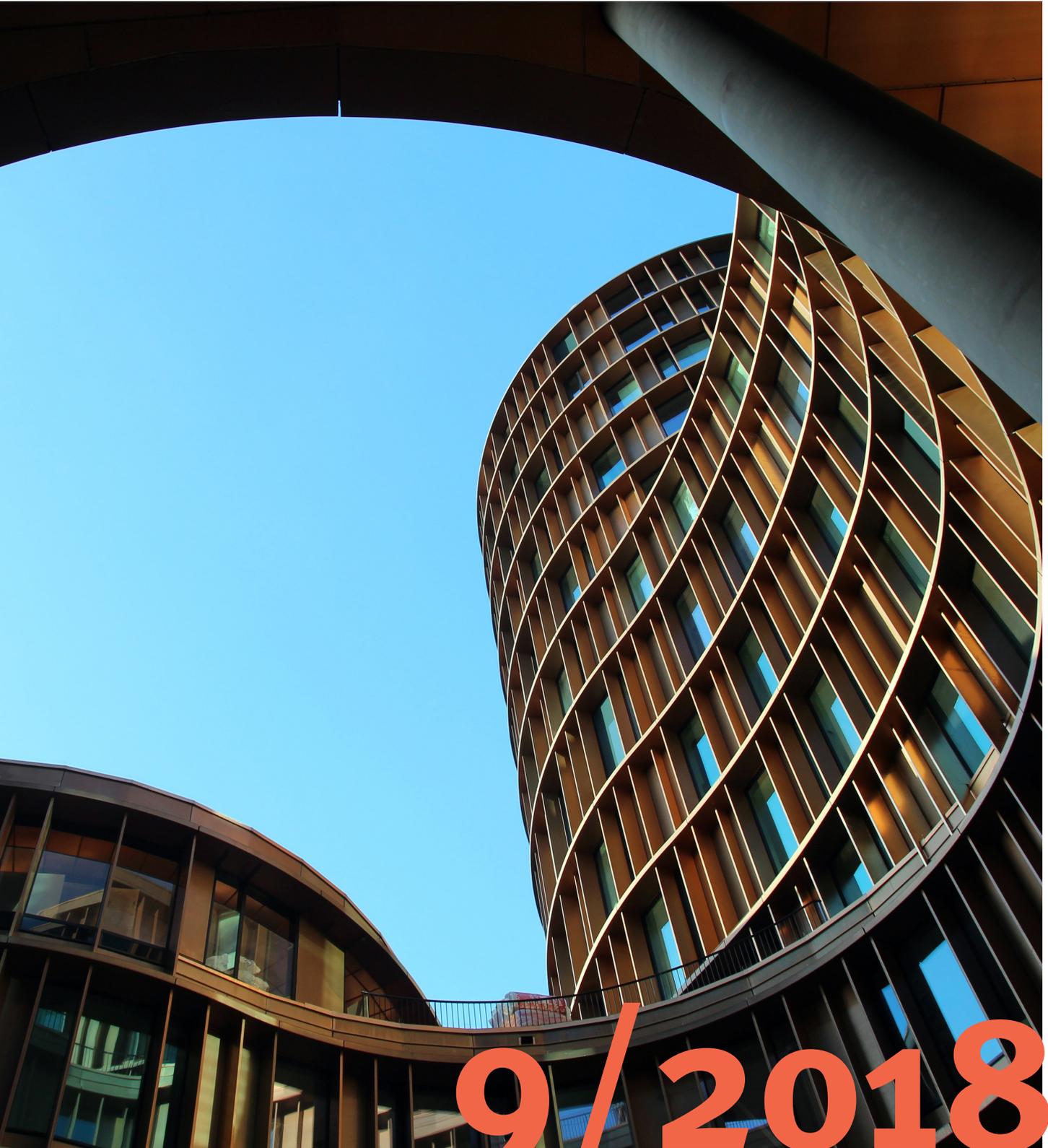


Pérez-Llorca

Newsletter
Urbanismo



9/2018

Índice

Artículos de opinión

- 4 Marbella actualiza su urbanismo
Vicente Estebaranz y Marta Velasco
- 6 Retos y oportunidades ante la futura Ley del Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid
Alberto Ibor y Marta Velasco

Novedades normativas

- 8 Novedades sobre las reservas de vivienda protegida y los derechos de tanteo y retracto de la Administración Pública en Barcelona
Paz Pardo
- 9 La nueva Ley de vivienda de las Islas Baleares
Marta Velasco

Novedades jurisprudenciales

- 10 Necesidad de estudio de viabilidad económica
Alberto Ibor
- 11 La valoración del suelo a efectos expropiatorios es independiente a su calificación urbanística
M^a Ángeles Alastuey
- 12 Autonomía del procedimiento de tramitación de licencias para la legalización de las obras
Clara Carazo

Recientes aprobaciones de proyectos urbanísticos

- 13 Luz verde al proyecto de urbanización de Mahou-Calderón
José del Saz-Orozco

MARBELLA ACTUALIZA SU URBANISMO

Vicente Estebaranz y Marta Velasco • Socio y Abogada

El pasado viernes 27 de julio de 2018, el Pleno del Ayuntamiento de Marbella aprobó definitivamente la Adaptación parcial del Texto Refundido del Plan General de 1986 (PGOU 1986) de Marbella a la Ley Andaluza del Suelo (i.e. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) que dota al municipio de la estabilidad urbanística requerida por los operadores desde 2015.

1. Antecedentes urbanísticos

Si bien en ningún momento se ha paralizado la atracción de riqueza a Marbella, se podría decir que su situación urbanística sí ha generado cierta inseguridad a la hora de invertir en el municipio, motivo por el cual, conviene hacer un breve resumen de los hitos urbanísticos más relevantes desde 1986 hasta la actualidad.

El 3 de junio de 1986 se aprobó definitivamente el PGOU 1986. Unos años más tarde, en 1992 con Jesús Gil y Gil de Alcalde tuvo lugar la aprobación de un nuevo plan general conocido como “Plan General Gil”, que fue declarado nulo por el Tribunal Superior de Justicia de Málaga en 2007.

La falta de regulación específica y la necesidad de dar respuesta a la problemática urbanística existente en el municipio (derivada de numerosas edificaciones construidas al amparo de licencias urbanísticas concedidas ilegalmente desde 1991) fue subsanada por medio de:

- (i) La disolución del Ayuntamiento de Marbella, hecho excepcional y sin precedentes en la democracia, correspondiendo la administración ordinaria de sus asuntos a una Comisión Gestora creada por la Diputación Provincial de Málaga.
- (ii) La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de 2010 (PGOU 2010).

Sin embargo, esa seguridad jurídica llegó a su fin en 2015 con la declaración de nulidad del PGOU 2010 por el Tribunal Supremo¹.

Como consecuencia de dicha declaración de nulidad, entró en vigor automáticamente el instrumento de planeamiento inmediatamente anterior, esto es, el PGOU 1986. Lo que derivó en:

- (i) Una discordancia entre la realidad material y la legalidad urbanística: y es que la realidad fáctica de una ciudad construida al amparo de un instrumento de planeamiento de 2010 (PGOU 2010) no puede ser reconocida por un planeamiento de 1986, por el mero hecho del desarrollo urbano que ha tenido lugar en esos 32 años, y más en una ciudad con el potencial de Marbella que ha pasado de tener, en términos relativos, de 60.000 habitantes en 1980 a 140.000 habitantes en 2016.
- (ii) Una desactualización normativa: el PGOU 1986 fue aprobado con arreglo a la ley del suelo vigente en ese momento, de ahí que sea necesario adaptarlo a los términos y conceptos de la Ley Andaluza del Suelo vigente, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

En consecuencia, con el fin de devolver la normalidad urbanística a Marbella, el Ayuntamiento ha aprobado en los últimos meses:

- (i) El Texto Refundido del PGOU 1986 (TRPGOU 1986);

¹ Entre otras, por la Sentencia 4378/2015, de 27 octubre 2015, Sentencia 4379/2015, de 27 octubre 2015 y la Sentencia 4380/2015, de 28 octubre 2015.

(ii) La modificación de las Normas Urbanísticas del TRPGOU 1986 que ha conllevado, entre otras cuestiones, que los establecimientos hoteleros puedan aumentar su edificabilidad hasta en un 10% en determinadas circunstancias.

(iii) Y la Adaptación parcial del TRPGOU 86 a la LOUA.

2. Resumen de la tramitación y contenido de la Adaptación parcial del TRPGOU 1986 a la LOUA

El 28 de abril de 2017 se sometió a información pública el texto inicial de la Adaptación parcial del PGOU de 1986 a la LOUA.

Sin perjuicio de que el tema más controvertido haya sido la delimitación de la línea límite oficial entre Marbella y Benahavís, del estudio de los comentarios y sugerencias presentadas al texto inicial de la Adaptación parcial del PGOU de 1986 a la LOUA durante la fase de información pública, cabe reseñar que se posibilita la aprobación de modificaciones de la ordenación estructural (las conocidas como Modificaciones de Elementos) con independencia de la clasificación del suelo objeto de modificación.

Con esta previsión, el Ayuntamiento posibilita que se modifique la ordenación de ámbitos que han quedado paralizados tras la entrada en vigor del PGOU 1986 por la falta de correlación entre la realidad fáctica y la normativa aplicable.

Como puede observarse, el fin último de la Adaptación parcial del TRPGOU 1986 a la LOUA es, fundamentalmente, evitar los condicionantes y limitaciones a los que se enfrentaba el urbanismo marbellí por la entrada en vigor de un planeamiento obsoleto, con una vigencia de 32 años que, en modo alguno, responde a la ciudad configurada ni a las necesidades actuales de los ciudadanos.

Conviene apuntar que Marbella no es el primer municipio andaluz que ha adaptado y actualizado su regulación a las determinaciones de la LOUA sino que ha seguido la senda de otros municipios tales como El Puerto de Santa María, Alcalá de Guadaíra, y Loja, entre otros.

3. Valoración

La Adaptación a la LOUA del TRPGOU 1986 es un hito clave que redundará necesariamente en beneficio de la planificación urbanística del municipio y en el futuro desarrollo de la ciudad de Marbella, al posibilitar, entre otras cuestiones, la adaptación de la normativa urbanística (configurada con base en un planeamiento desfasado con más de 30 años de vigencia) a la realidad fáctica existente (creada al amparo del PGOU 2010).

Así, el TRPGOU 1986, una vez adaptado a la LOUA, se configura como el documento urbanístico de referencia de Marbella hasta que se culmine el proceso de redacción de la innovación del TRPGOU 1986 cuyas bases ya han sido apuntadas por el actual equipo técnico municipal.

A modo de anticipo, podemos apuntar a que el futuro PGOU de Marbella seguirá el modelo de ciudad previsto en el Plan Estratégico de Marbella 2022 cuyo principal objetivo es contribuir a consolidar la imagen de una ciudad sostenible referente internacional en excelencia turística, mediante el cuidado a sus recursos naturales, la apuesta por las energías renovables y por la mejora de la movilidad sostenible.

(Artículo originariamente publicado en Lawyerpress el 30 de julio de 2018)

RETOS Y OPORTUNIDADES ANTE LA FUTURA LEY DEL SUELO Y URBANISMO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Alberto Ibor y Marta Velasco • Abogados

Hace ya más de un año se inició la tramitación parlamentaria del Proyecto de Ley del Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (LSUCM), que previsiblemente se convertirá en la nueva norma de referencia del urbanismo madrileño, en sustitución de la vigente Ley 9/2001.

En particular, el Proyecto aprobado el 4 de abril de 2017 por el Consejo de Gobierno ha sido objeto de numerosas alegaciones, propuestas y sugerencias, lo que, sin duda, ha tenido incidencia en la aprobación definitiva de la LSUCM que, en teoría, debería aprobarse en la actual legislatura.

El interés demostrado por el nuevo marco regulador del urbanismo madrileño hace que sea oportuno, a nuestro entender, realizar un análisis legal estratégico de:

- (i) La situación actual en la que se encuentra la legislación urbanística madrileña, tras casi dos décadas de vigencia de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.
- (ii) Los próximos retos y desafíos a resolver por la LSUCM, para dar una correcta respuesta a las necesidades de todos los intervinientes en la esfera urbanística e inmobiliaria, que vienen reclamando desde hace tiempo la actualización del marco urbanístico madrileño.

Así, siguiendo un tradicional esquema DAFO, podemos destacar que el urbanismo madrileño cuenta con las siguientes:

1. Debilidades

- **Obsolescencia:** la sustitución de la Ley 9/2001 resulta necesaria para la actualización del urbanismo madrileño a las nuevas tendencias y objetivos de la ordenación del territorio (sostenibilidad ambiental, cohesión territorial, accesibilidad, rehabilitación y regeneración urbana, eficiencia energética, equidad de género e intergeneracional), tal y como ha sucedido a nivel estatal con las nuevas leyes de 2008, 2013 y 2015.
- **Ley “parcheada”:** la Ley 9/2001 ha sido objeto de modificaciones puntuales, sin una solución de continuidad ni una visión global. Así, ha sido modificada indirectamente por 11 normas (fundamentalmente por leyes anuales de medidas fiscales y administrativas) y directamente dos veces a través de Propositiones de Ley.

La primera en 2015 para eliminar el límite de las tres alturas más ático que imperaba en toda la Comunidad de Madrid y, recientemente, el 19 de abril de 2018, para agilizar los desarrollos mediante la introducción de la figura de las unidades funcionales.

2. Amenazas

- **Falta de un modelo de ordenación del territorio a nivel regional:** a diferencia de otras regiones, la Comunidad de Madrid no ha destacado tradicionalmente por disponer de una visión global del territorio de toda la región, sino que se ha centrado más bien por los proyectos urbanísticos municipales o de interés general –como demuestra la falta de relevancia de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo–.

Esperemos que la LSUCM consiga revertir esta tradición del urbanismo madrileño y que se fomenten los planes de ordenación territorial a nivel regional para generar oportunidades en las distintas zonas de la comunidad (polos logísticos, tecnológicos, educativos, etc.) e impulsar el crecimiento ordenado de los municipios.

- Necesidad de un desarrollo reglamentario preciso y ejecutivo: una vez aprobada la LSUCM, resultará esencial la labor del legislador para desarrollar, detallar y aclarar su contenido mediante la figura de los reglamentos, tan propios en el ámbito urbanístico de otras comunidades, incorporando aclaraciones que a día de hoy no están contempladas expresamente en la legislación autonómica (constitución y funcionamiento de entidades urbanísticas).

Sólo una legislación clara, precisa y ejecutiva, con sus correspondientes reglamentos de desarrollo, podrá hacer que superemos definitivamente un modelo de urbanismo al arbitrio de interpretaciones casuísticas, por un urbanismo garante del interés general, integrador, digitalizado, práctico, social y económicamente sostenible.

3. Fortalezas

- Consenso sobre su necesidad: precisamente, la necesidad de actualización de la normativa urbanística, que cuenta con más de 17 años de vigencia, fomenta la existencia de una voluntad, tanto política como social, para la aprobación de un nuevo texto que permita dotar de contenido a lo requerido por todos los colectivos interesados.
- Amplia participación: las numerosas alegaciones, propuestas y sugerencias recibidas al Proyecto de LSUCM desde todos los ámbitos, desde el inicio de su tramitación, ponen de manifiesto la relevancia y el interés suscitado por este texto legal así como la necesidad de actualizar la legislación urbanística madrileña. Cabe esperar que el contenido final de la LSUCM recoja, en la mayor medida posible, el valor añadido que supone dicha participación.

4. Oportunidades

- El cambio de ciclo: la LSUCM tiene ante sí la oportunidad de tener una trascendencia real en el territorio y la sociedad por cuanto, en este momento, los factores clave para impulsar legislativamente un nuevo modelo urbanístico en la Comunidad de Madrid son: (i) la escasez de suelo finalista para implantar nuevos proyectos, especialmente en la capital y (ii) la necesidad de lograr la regeneración del entorno urbano existente.
- Digitalización: tras la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha apostado claramente por el impulso de las comunicaciones electrónicas y la digitalización, por lo que nos encontramos ante nuevos mecanismos para facilitar el acceso a instrumentos urbanísticos y la concesión de licencias, que ya están implantando algunos ayuntamientos de la Comunidad de Madrid.

Por lo tanto, la aplicación de la LSUCM se encontrará con la ayuda de las nuevas técnicas de digitalización, en beneficio tanto de la transparencia administrativa (tan necesaria en el ámbito urbanístico) como de la participación social en la constante adaptación de los modelos urbanísticos.

5. Conclusión

A nuestro entender, este análisis DAFO pone de manifiesto la importancia de actualizar la normativa urbanística de la Comunidad de Madrid, que tiene casi dos décadas de vigencia, para disponer de un marco urbanístico actual que responda al interés general y proporcione una constante reclamada desde todos los ámbitos: la seguridad jurídica. Tenemos una oportunidad para generar un territorio mejor para todos, empezando por la esperada aprobación de la LSUCM.

(Artículo originariamente publicado en El Economista el 5 de septiembre de 2018)

NOVEDADES SOBRE LAS RESERVAS DE VIVIENDA PROTEGIDA Y LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN BARCELONA

Paz Pardo • Abogada

El 18 de junio de 2018 se aprobaron inicialmente dos modificaciones puntuales del Plan General Metropolitano de Barcelona para la obtención de vivienda de protección pública en suelo urbano y declarar el área de tanteo y retracto en la ciudad de Barcelona (las “MPGM”). Las notas más características de estas MPGM se exponen a continuación:

- (i) MPGM de vivienda de protección pública: su objetivo es la ampliación del parque de viviendas de protección oficial en el municipio de Barcelona. Con esta finalidad, el texto aprobado inicialmente prevé la obligación de destinar un 30% de edificabilidad a la implantación de vivienda protegida para las actuaciones de nueva construcción y de gran rehabilitación de vivienda plurifamiliar que tengan un techo residencial superior a 600 m².

Esta MPGM afecta tanto a las obras de gran rehabilitación y de nueva construcción –incluyendo las de ampliación de edificios existentes que den lugar a nuevos locales o unidades funcionales– tal y como se definen en la Ordenanza Reguladora de los Procedimientos de Intervención Municipal en las Obras de Barcelona.

- (ii) MPGM de los derechos de tanteo y retracto: incorpora dos medidas a favor del Ayuntamiento de Barcelona como son la facultad de expropiar o acordar la venta forzosa de los terrenos sobre los que se incumpla la obligación de edificar en plazo² y el reconocimiento de los derechos de tanteo y retracto sobre las transmisiones onerosas de determinados inmuebles (e.g. edificios de viviendas plurifamiliares, terrenos sin edificar, terrenos con edificaciones ruinosas y desocupadas, etc.).

Una de las previsiones más llamativas de la MPGM es que estos derechos no sólo se proyectan sobre la transmisión directa de los inmuebles³, sino que también se extienden a las transmisiones onerosas de acciones o participaciones de sociedades mercantiles con activos inmobiliarios cuyo objeto esté vinculado a la actividad inmobiliaria.

Una vez finalizado el plazo de exposición pública, dichas MPGM tendrán que ser aprobadas provisional y definitivamente y posteriormente publicadas en Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña.

A partir de ese momento, se podrá conocer cuál es el contenido definitivo de las MPGM y, en consecuencia, el nuevo panorama urbanístico a tener en cuenta en las operaciones urbanísticas e inmobiliarias que se lleven a cabo en el municipio de Barcelona.

² Tal y como ya venía reconociendo el artículo 179 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto.

³ En línea con el artículo 15 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

LA NUEVA LEY DE VIVIENDA DE LAS ISLAS BALEARES

Marta Velasco • Abogada

El 27 de junio de 2018 entró en vigor la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Islas Baleares por la que se impone a los grandes tenedores de viviendas su cesión obligatoria a la gestión pública, de manera que se garantice su alquiler si existe una demanda de vivienda insatisfecha (la “**Ley**”).

La comunidad autónoma de Islas Baleares opta por iniciar una política de actuación consistente en penalizar el mantenimiento de las viviendas desocupadas sólo en caso de que se encuentren en manos de grandes tenedores de vivienda.

A estos efectos, la Ley introduce las siguientes definiciones:

- (i) Vivienda desocupada: vivienda que permanece desocupada de manera continuada durante un período superior a 2 años sin causa que justifique su desocupación.
- (ii) Grandes tenedores de vivienda: personas físicas o jurídicas que, de manera directa o indirecta a través de la participación en otras sociedades o grupos de sociedades sobre las que ostente el control efectivo, disponen de 10 o más viviendas en régimen de propiedad, alquiler, usufructo o cualquier otro derecho que permita ceder su uso, y que tenga como actividad económica la promoción inmobiliaria, intermediación, gestión, inversión, compraventa, alquiler o financiación de viviendas.

El alcance de la política de protección y promoción de la vivienda obliga a los grandes tenedores de vivienda a comunicar a la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad lo siguiente:

- (i) La relación de viviendas desocupadas a fin de que se inscriban en el Registro de Viviendas Desocupadas (el “**Registro**”).

La inscripción de las viviendas desocupadas en el Registro supone su cesión al Instituto Balear de la Vivienda. Este organismo público será el encargado de las viviendas inscritas en el Registro durante un período mínimo de 3 años.

- (ii) Las situaciones de desocupación que se produzcan en un plazo de 3 meses, así como cualquier cambio con respecto a la situación de las viviendas.

A este respecto, conviene señalar que el incumplimiento de estas obligaciones por parte de los grandes tenedores de vivienda podría suponer, en su caso, la comisión de una infracción administrativa sancionada con una multa de hasta 30.000 €.

NECESIDAD DE ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Alberto Iborat • Abogado

Sentencia núm. 952/2018 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, de 7 de junio de 2018 [Rec. Núm. 692/2017] ²

La especial relevancia de esta sentencia radica en la detallada exposición que realiza el Tribunal Supremo sobre la necesidad de que el planeamiento urbanístico cuente con el correspondiente análisis económico-financiero que garantice, de forma sólida, tanto su viabilidad como un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, lo que constituye uno de los pilares esenciales de la ordenación territorial.

A este respecto, en el presente caso resultan relevantes los siguientes antecedentes:

- (i) El Plan Director Urbanístico del Sistema Urbano de Gerona (“PDG”), como instrumento de planeamiento urbanístico de alcance supramunicipal, estableció determinaciones territoriales estratégicas que afectaban a varios municipios. Entre ellas, el PDG contemplaba la implantación de un “área hospitalaria” en el municipio de Fornells de la Selva.
- (ii) Para el cumplimiento de dicho objetivo del PDG, la Comisión Territorial de Urbanismo de Gerona aprobó una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Fornells de la Selva (“MPNNS”).
- (iii) Sin embargo, la aprobación de la MPNNS fue objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, que estimó parcialmente el recurso y declaró la nulidad de la MPNNS.
- (iv) El motivo determinante de la nulidad de nulidad fue que, conforme al dictamen pericial correspondiente, la MPNNS contenía el necesario estudio económico-financiero, pero, sin embargo, el análisis realizado no era correcto y la nueva ordenación urbanística no era viable económicamente.
- (v) Dicha sentencia fue objeto de recurso de casación ante el Tribunal Supremo, que confirmó la nulidad de la MPNNS.

Más allá de cuestiones formales, la relevancia de esta sentencia radica en que el Tribunal Supremo hace una detallada exposición del deber de justificación de la viabilidad económico-financiera de los nuevos desarrollos, citando otras Sentencias como las dictadas en fecha 19 de abril de 2012 [recurso 51/2009], 29 de septiembre de 2011 [recurso 1238/2008] o 16 de febrero de 2011 [recurso 1210/2007]), de las que cabe destacar lo siguiente:

- (i) Los instrumentos urbanísticos deben incluir la necesaria previsión del capital exigido por las actuaciones en ellos previstas y sus fuentes de financiación.
- (ii) El alcance y especificidad de esta obligación varía en función del tipo instrumento urbanístico de planeamiento.

Nótese aquí que, como es obvio, en cada caso habrá que estar que estar a lo dispuesto tanto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (artículo 22, apartados 4 y 5) como en cada legislación autonómica (según Sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017) para confirmar el alcance y grado de justificación que debe contener dicha obligación de justificación económico-financiera.

- (iii) La ausencia de este análisis económico-financiero y/o su falta de corrección constituye una causa de nulidad del instrumento urbanístico, llegándose a afirmar por el Tribunal Supremo que dicha ausencia o incorrección convierte a la nueva ordenación en “mera apariencia, fuente de inseguridad jurídica y de desprestigio normativo”.

Por todo lo anterior, a modo de conclusión cabe destacar que la incorporación de un análisis económico-financiero y su sólida fundamentación resulta esencial para garantizar tanto la viabilidad económica como legal de las modificaciones de planeamiento urbanístico.

LA VALORACIÓN DEL SUELO A EFECTOS EXPROPIATORIOS ES INDEPENDIENTE A SU CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

M^a Ángeles Alastuey • Abogada

Sentencia núm. 471/2018 del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de 11 de junio de 2018 [Rec. 386/2017] ²

El Tribunal Superior de Justicia de Asturias ha declarado en su Sentencia 471/2018, de 11 de junio de 2018 (la “**Sentencia**”), que a efectos de determinar el justiprecio en expedientes expropiatorios, la valoración del suelo afectado se llevará a cabo con independencia de su clasificación urbanística, esto es conforme a “*lo que hay*” y no con respecto a lo que “*dice el plan que puede llegar a haber*”, en línea con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional (Sentencia 141/2014, de 11 de septiembre) y del Tribunal Supremo (Sentencia de 15 de febrero de 2018 –rec. 3262/2016–).

En definitiva, la Sentencia concluye que en el caso de los terrenos clasificados como urbanizables se ha de atender a la situación fáctica o real del terreno en el momento de su valoración. A tal efecto, la Sentencia realiza un análisis del contenido de la Disposición Transitoria Tercera apartado 2º del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (correspondiente a la Disposición Transitoria Tercera del vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), que respondía al tenor literal siguiente:

2. Los terrenos que, a la entrada en vigor de aquélla, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros.

A este respecto, la Sentencia determina que la finalidad de la citada Disposición Transitoria es amparar la confianza legítima de quienes poseían terrenos bajo una calificación jurídica de urbano o urbanizable y evitar la frustración derivada de la calificación objetiva y sobrevinida como suelo rural. Sin embargo, existe un claro límite para poder acogerse a tal Disposición Transitoria, cual es, el cumplimiento de los plazos de la ejecución del planeamiento, sin que el potencial incumplimiento de los mismos sea imputable al propietario.

De lo contrario, pretender el mantenimiento de un suelo como urbano, cuando han excedido los plazos para la ejecución del planeamiento, a los exclusivos efectos de percibir un justiprecio como tal, resulta “*un claro abuso de derecho además de encerrar un enriquecimiento injusto y un escamoteo a la sociedad de las plusvalías*”.

AUTONOMÍA DEL PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS PARA LA LEGALIZACIÓN DE LAS OBRAS

Clara Carazo • Abogada

Sentencia núm. 892/2018 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, de 31 de mayo de 2018 [Rec. 2/2017] ¹

El Tribunal Supremo se pronuncia en la Sentencia núm. 892/2018, de 31 de mayo, sobre la autonomía del procedimiento para la obtención de licencia para la legalización de unas obras y el expediente de restauración de la legalidad urbanística en que se está incurso.

En el caso enjuiciado, a raíz de la solicitud de una licencia para redistribuir una vivienda los técnicos municipales realizan una inspección en la que se constata que se han llevado a cabo diversas actuaciones en la vivienda que carecen de la preceptiva licencia municipal.

Como consecuencia de ello, el ayuntamiento en cuestión inicia el correspondiente expediente de restauración de la legalidad urbanística en el que, asimismo, se insta a los propietarios de la vivienda a la tramitación de la correspondiente licencia que ampare las actuaciones realizadas en la vivienda sin autorización municipal.

Debido al transcurso del tiempo máximo del procedimiento de restauración urbanística se decreta la caducidad del expediente y, posteriormente, se ordena la demolición de lo construido sin autorización municipal.

La cuestión objeto de debate en la Sentencia consiste en determinar si la caducidad del expediente de restauración de la legalidad urbanística implica, asimismo, la declaración de caducidad del procedimiento de legalización (cuyo objeto es la solicitud de licencia que ampare las actuaciones realizadas sin autorización).

El Tribunal Supremo determina que el procedimiento de legalización (consistente en la solicitud de la oportuna licencia) es un procedimiento autónomo que se inserta en el principal de restauración de la legalidad urbanística.

En este sentido, si el procedimiento de legalización concluyese con la concesión de la licencia solicitada se archivaría el procedimiento principal de restauración de la legalidad urbanística (y, en consecuencia, la demolición de lo construido sin autorización). En caso de denegación de la licencia, se continuaría el procedimiento principal hasta la adopción de la decisión de restablecimiento del orden urbanístico.

LUZ VERDE AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE MAHOU-CALDERÓN

José del Saz-Orozco • Abogado

El 19 de julio de 2018 la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid aprobó inicialmente el Proyecto de Urbanización del Área de Planeamiento Específico 02.27 “Nuevo Mahou–Calderón” (el “**Ámbito**”), que comprende el Estadio Vicente Calderón, los terrenos en los que se ubicaba la antigua fábrica de Mahou, S.A. y los viales públicos colindantes (el “**Proyecto de Urbanización**”).

Así, el Proyecto de Urbanización plantea la transformación física del Ámbito, en desarrollo de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana “MPG.02.316”, aprobada el 19 de diciembre de 2017 que contempla la implantación en el Ámbito de más de 130.000 m² de uso residencial y una zona verde que supera los 73.000 m².

En particular, el Proyecto de Urbanización tiene un plazo de ejecución de 34 meses, distribuidos en tres etapas:

- (i) Fase 1: demolición del Estadio Vicente Calderón y urbanización del área noreste del Ámbito (antigua fábrica de Mahou, S.A.).
- (ii) Fase 2: reordenación de los viales públicos del paseo de los Melancólicos y de la calle Duque de Tovar.
- (iii) Fase 3: ejecución de la zona verde que sustituirá al Estadio Vicente Calderón y que permitirá dar continuidad al parque Madrid Río.

Como punto a destacar, la ejecución de dichas obras (que serán asumidas de forma conjunta por los propietarios del ámbito, Mahou, S.A. y el Club Atlético de Madrid) deberá coordinarse con el cubrimiento de la M-30 a su paso por la zona actualmente ocupada por el Estadio Vicente Calderón (obras que, al ser sufragadas por el Ayuntamiento de Madrid, serán objeto de un proyecto independiente).

Por ello, uno de los principales retos que se presentan en el desarrollo urbanístico del Ámbito, en su redacción inicial, será lograr una correcta coordinación público-privada entre el Ayuntamiento de Madrid y los propietarios del ámbito, de tal manera que las obras de urbanización y edificación se desarrollen de acuerdo con los plazos previstos.

Coordinadores de la Newsletter

—
Vicente Estebaranz
Socio
vestebaranz@perezllorca.com
Tel: +34 91 436 04 34

Alberto Ibor Franch
Abogado Sénior
aibort@perezllorca.com
Tel: +34 91 426 30 47

Marta Velasco
Asociada
mvelasco@perezllorca.com
Tel: +34 91 426 30 51

Castellana 50
28046 · Madrid

—
Diagonal 640, 8^ºA
08017 · Barcelona

—
24 Monument Street, 8th floor
EC3R 8AJ · London

—
375 Park Avenue, 38th floor
10152 · New York

www.perezllorca.com

