

Pérez-Llorca

Newsletter
Urbanismo



10/2020

Copyright © 2020 Pérez-Llorca.
Todos los derechos reservados.
Esta comunicación es una selección de doctrina y normativa que se ha considerado relevante sobre los temas de referencia durante el período especificado. La información de esta página no constituye asesoramiento jurídico en ningún campo de nuestra actuación profesional.

Índice

Artículo doctrinal

5. La declaración de demolición en sentencias en materia urbanística: ¿solución o problema?

M^a Ángeles Alastuey Sánchez

Novedades legislativas

8. Aprobación de la Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística

M^a Ángeles Alastuey Sánchez y Beatriz Álvarez Mallo

Novedades jurisprudenciales

10. El Tribunal Superior de Justicia de Extremadura acuerda la demolición parcial del complejo “Marina Isla de Valdecañas”

José del Saz-Orozco Monsalve y Lucía Taracena Figar

14. El Tribunal Superior de Justicia de Madrid anula el fallo del propio Tribunal que concluía que las cocheras de metro de cuatro caminos no son un bien de interés cultural

Beatriz Álvarez Mallo

16. El Tribunal Supremo respalda la modificación urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid que afecta al estadio Wanda Metropolitano

Álvaro Fernández-Novel Rodríguez

Proyectos urbanísticos

18. Madrid. Tramitación de Planes Especiales para llevar a cabo actuaciones en edificios emblemáticos del centro de Madrid

M^a Ángeles Alastuey Sánchez

20. Madrid. Nuevos hitos para la puesta en marcha de los principales desarrollos urbanísticos del distrito de Carabanchel: cocheras Buenavista y antigua cárcel

Marta Velasco Izquierdo y Alberto Lamas Colombás

22. Andalucía. Novedades en la tramitación del Proyecto del Bosque Urbano de Málaga

Clara Carazo Núñez

LA DECLARACIÓN DE DEMOLICIÓN EN SENTENCIAS EN MATERIA URBANÍSTICA: ¿SOLUCIÓN O PROBLEMA?¹

M^a Ángeles Alastuey Sánchez · Abogada

La jurisprudencia más reciente del Tribunal Supremo es pacífica al determinar la demolición de un inmueble como la consecuencia legalmente impuesta en el caso de la anulación de la licencia concedida para la construcción del mismo, con vulneración de la normativa urbanística.

A este respecto, en los últimos años, a los órganos judiciales no les ha temblado el pulso al ordenar la demolición de edificios ya habitados o en avanzada fase de construcción, como en el caso de las «Torres Gemelas» de Benidorm (Complejo Gemelos 28), o la ampliación del Hotel Kaype, en la playa de Barro (Llanes).

A tal efecto, según la jurisprudencia, con independencia de que el fallo de la sentencia lo recoja o no de forma expresa, la anulación de la licencia concedida con infracción de la normativa urbanística implica un doble efecto consustancial, como dos caras de una misma moneda: una actividad jurídica inicial, que suprima del ámbito jurídico el título administrativo anulado, y como consecuencia de lo anterior, la eliminación del ámbito material (demolición) de lo indebidamente construido al amparo de dicho título administrativo nulo.

Así se pronuncia, entre otras, la Sentencia 1484/2009, de fecha 4 de febrero de 2009, dictada en el recurso número 1745/2007. En la misma, también puede confirmarse el posicionamiento del Tribunal Supremo respecto a la procedencia de la demolición incluso cuando la licencia ha sido anulada por la previa anulación de los instrumentos de ordenación urbanística que amparaban la misma (en el caso concreto enjuiciado, la anulación de un Plan Especial de Reforma Interior), y no solo cuando se trata de vicios intrínsecos al otorgamiento de la propia licencia.

Por tanto, conforme a la consolidada jurisprudencia del Tribunal Supremo: (i) ni la sentencia que acuerda la demolición de un inmueble (aunque tal pedimento no se hubiera solicitado en la demanda) es incongruente, ni contraviene el principio procesal de justicia rogada; (ii) ni tal demolición, en el caso de que sea acordada en la fase de ejecución de sentencia, constituye una extensión indebida y contraria a Derecho del fallo de la misma (véase la Sentencia del Alto Tribunal de 26 de julio de 2002 -Recurso de Casación 3303/2000-).

En todo caso, los pronunciamientos judiciales que ordenan la demolición no quedan exentos de grandes dificultades para que finalmente se materialice la misma, llegando a tener lugar hasta una década después de la firmeza de la sentencia. En general, la orden de demolición desencadena un torrente de resoluciones judiciales de órganos jurisdiccionales de distintas instancias, que en ocasiones llegan a ser incluso contradictorias, en el marco de múltiples incidentes en la ejecución y recursos, que enmarañan y dilatan el proceso de ejecución judicial, perjudicando, en definitiva, los intereses y derechos de todas las partes implicadas. Todo ello,

¹ Tribuna publicada en El Economista (suplemento de inmobiliario), con fecha 7 de octubre de 2020

Pérez-Llorca

teniendo en cuenta además la responsabilidad patrimonial millonaria a la que tiene que hacer frente las Administraciones demandadas, que en muchas ocasiones «ahoga» su presupuesto, siendo en definitiva los ciudadanos/administrados, los principales damnificados.

Respecto a los ejemplos previamente citados, el Complejo Gemelos 28, de Benidorm, sigue aún en pie, cuando la vía judicial se inició en el año 2005, habiendo tenido que provisionar la Hacienda autonómica cien millones de euros para afrontar la demolición de dicho complejo residencial, así como la indemnización a los propietarios. A principios de este año, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, con la conformidad de las partes, derivó la ejecución de la sentencia a un procedimiento de mediación ante la Corte de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Valencia.

Ahora bien, aunque la mediación cada vez va ganando mayor protagonismo como sistema de solución de conflictos alternativo a la vía judicial, podría encontrar dificultades en la fase de ejecución de sentencia, en el que existe un mandato legal y constitucional del cumplimiento de lo ordenado en las resoluciones judiciales firmes por las Administraciones Públicas, tratándose de una cuestión de orden público, y a priori, indisponible por las partes, al no ser la demolición una materia de las pacíficamente consideradas como susceptibles de transacción.

En el caso de la ampliación del Hotel Kaype, la demolición sí se hizo efectiva en mayo de 2017 (no sin que antes tuviera lugar un periplo judicial de casi un lustro), conllevando además una reclamación de responsabilidad patrimonial frente al Ayuntamiento de Llanes, que según se publicó, superaba los 15 millones de euros, cifra nada despreciable para el erario de este municipio.

Especialmente complejo y mediático es el caso del Hotel El Algarrobico, en el municipio almeriense de Carboneras, que lleva en un limbo jurídico desde hace casi quince años, cuando se inició la andadura judicial para denunciar la ilegalidad del mismo, aunque hasta la fecha, su demolición aún no ha sido iniciada. En este caso, según las informaciones publicadas, la promotora reclama una responsabilidad patrimonial a las Administraciones implicadas que asciende a 70 millones de euros.

En todo caso, pese a tales indemnizaciones millonarias, la Administración no puede invocar el interés general para oponerse a la ejecución de las resoluciones judiciales, puesto que existe un interés público inherente a la ejecución de las mismas, según consagra el Tribunal Supremo (STS 22/12/08 –Rec 1330/2007-), conforme al mandato constitucional que ordena el obligado cumplimiento de lo resuelto por los Tribunales (artículo 118 de la CE).

Pérez-Llorca

Por tanto, el único «subterfugio» en virtud del cual la demolición podría ser evitada es a través de la vía que prevé el artículo 105.2 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (i.e. imposibilidad material o legal), siempre que concurran los requisitos formales y sustantivos que regula dicho precepto. Precisamente, en ocasiones los Tribunales han apostado por esta vía más «benévola» (que se aplica con carácter restrictivo), conforme al principio constitucional de proporcionalidad en la ejecución de sentencias. Así ha ocurrido recientemente con la decisión del TSJ de Extremadura sobre el complejo Marina Isla de Valdecañas (Cáceres), y en esta línea se pronunció también el Tribunal Supremo (Sentencia nº 70/2017, de 20/01/2017, Rec. 2511/2015) en relación con los desarrollos de Valdebebas y del Este de Madrid -Valdecarros, Los Berrocales y Los Cerros-.

En definitiva, se trata de evitar la sinrazón en la que se enrocan muchos procesos judiciales, para atender a la realidad fáctica que concurre en el momento de la ejecución de las sentencias y al impacto económico y social que conllevaría la demolición. No vaya a ser peor el remedio que la enfermedad.

APROBACIÓN DE LA LEY 1/2020, DE 8 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA EL IMPULSO Y LA REACTIVACIÓN DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

M^a Ángeles Alastuey Sánchez y Beatriz Álvarez Mallo · Abogadas

El 1 de octubre de 2020, la Asamblea de Madrid aprobó la Ley 1/2020 de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística (la “Ley de Reforma de la LSCM” o la “Ley”), que se estructura en los siguientes apartados:

- (i) un único artículo que determina la modificación del Capítulo III del Título IV de la LSCM, que se refiere a la intervención municipal en actos de uso del suelo, construcción y edificación (correspondiente con los artículos 151 a 163), suprimiéndose la división por secciones de dicho capítulo. Asimismo, modifica la letra a) del artículo 204.3 de la LSCM, que regula la definición y alcance de las infracciones graves. A tal efecto, se introduce en dicha letra a) la referencia a declaraciones responsables, junto al resto de títulos habilitantes que cita el citado precepto -i.e. aprobaciones, calificaciones, autorizaciones, licencias-, cuya ausencia y falta de tramitación respecto a actos y actividades de transformación del suelo constituye una infracción grave –o muy grave, si tal infracción afecta a terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección o terrenos de dominio público);
- (ii) una disposición transitoria única;
- (iii) una disposición derogatoria única; y
- (iv) tres disposiciones finales.

Como refleja la Ley de Reforma de la LSCM en su Exposición de Motivos, la nueva norma autonómica pretende revisar los procedimientos de intervención administrativa en cuanto al régimen de obras y uso del suelo, priorizando la declaración responsable urbanística (la “DRU”) en determinados supuestos.

A este respecto, se como indica textualmente en la Exposición de Motivos de la Ley, “*se prioriza el mecanismo de declaración responsable en aquellas actuaciones que, por su alcance y naturaleza, no tienen un impacto susceptible de control a través de la técnica autorizadora, en la certeza de que con ello se produce una ganancia de competitividad y productividad que favorece la creación de empleo de los sectores implicados y una mejora de la eficiencia en la Administración Pública que interviene en estos procesos*”. Todo ello, sin perjuicio del correspondiente control *ex post* de las DRU por parte de la Administración.

Pérez-Llorca

La Ley de Reforma de la LSCM ha sido publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (el “**BOCAM**”) nº 251, de fecha 15 de octubre de 2020 (págs. 15 a 24), y entrará en vigor a los 20 días de tal publicación en el BOCAM, conforme prevé su disposición final tercera, motivo por el que en próximas ediciones abordaremos con mayor profundidad el contenido y los posibles efectos prácticos de esta reforma en el mercado inmobiliario y urbanístico de la Comunidad de Madrid.

EL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE EXTREMADURA ACUERDA LA DEMOLICIÓN PARCIAL DEL COMPLEJO “MARINA ISLA DE VALDECAÑAS”

José del Saz-Orozco Monsalve y Lucía Taracena Figar · Abogados

Tal y como se expuso en anteriores ediciones de esta *Newsletter* (enero y de abril de 2020), el Tribunal Superior de Justicia de Extremadura (“TSJE”) tenía pendiente pronunciarse sobre la ejecución de sus Sentencias número 195/2011 y 196/2011, de 9 de marzo, que declararon la nulidad del Decreto 55/2007, de 10 de abril, por el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Interés Regional “*complejo turístico, de salud, paisajístico y de servicios Marina Isla de Valdecañas*” (respectivamente, el “PIR” o el “Proyecto” y las “Sentencias”).

En este sentido, el 30 de junio de 2020, el TSJE finalmente dictó el Auto que pone fin a más de doce años de pleitos, acordando la demolición parcial de la urbanización “Marina Isla de Valdecañas” (todas las edificaciones no terminadas), y el mantenimiento de las construcciones terminadas y en funcionamiento (el “Auto”). A continuación, para entender el pronunciamiento del TSJE, analizamos las cuestiones jurídicas más relevantes contenidas en el Auto:

1. La posición de las partes

Tanto la Junta de Extremadura, como los Ayuntamientos de El Gordo y Berrocalejo, las Comunidades de Propietarios y la mercantil Entidad Marina Isla de Valdecañas, S.A. solicitaron que se declarase la imposibilidad legal o material de ejecutar las Sentencias. En cambio, Adenex y Ecologistas en Acción solicitaron la ejecución de las sentencias en sus propios términos.

2. Sobre la imposibilidad legal

A este respecto, el TSJE determina que, en tanto que la transformación urbanística de la zona no debió llevarse a cabo, de acuerdo con las sentencias del TSJE y el Tribunal Supremo que declaran inconstitucional el artículo 11.3.1, apartado b) de la Ley 9/2011, de 29 de marzo, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (“Ley 15/2001”), no cabe declarar la imposibilidad legal alegada.

3. Sobre la imposibilidad material. Especial mención a la valoración de la prueba: valores medioambientales vs. perjuicios económicos y sociales

En este sentido, y al amparo de doctrina jurisprudencial reiterada del Tribunal Supremo y del Tribunal Constitucional, el TSJE señala que, en relación con la imposibilidad material de ejecutar una sentencia, “*ningún derecho o interés puede interpretarse de manera absoluta, sino que en general siempre será necesario coordinar o modular distintos derechos e intereses para valorar la protección que cada uno de ellos merece*”.

El TSJE se apoya en un análisis exhaustivo de las pruebas practicadas (e.g. informe de la Estación Biológica Doñana -el “Informe”- y la ratificación de los peritos del Consejo Superior de Investigaciones Científicas -“CSIC”-) para sostener que el mantenimiento de las edificaciones construidas y sus usos no causan ningún perjuicio a la integridad de la Zona de Especial Protección para las Aves (“ZEPA”), más aún si se adoptan medidas eficaces para proteger el espacio Red Natura 2000. A este respecto, realizando una valoración conjunta de la prueba practicada, entre otros extremos, el TSJE concluye que:

- (i) El tipo de actividad humana que se desarrolla en el complejo –que es, fundamentalmente, de descanso, al tratarse de viviendas para segundas residencias– no repercute en el estado de conservación de los elementos por los que se designó la ZEPA. Además, la ocupación efectiva, sobre todo durante los días laborables, es baja, así como la intensidad del tráfico en el interior de la isla, que se realiza en vehículos eléctricos.
- (ii) Los vertidos de El Gordo y Berrocalejo, incluida la población estacional de la Isla de Valdecañas, no son el principal problema de la eutrofización del embalse. El mismo está contaminado desde hace décadas, aproximadamente desde 1970, por el uso de abonos en los campos de cultivo y los vertidos de aguas residuales de otros municipios de la comarca. Adicionalmente, según el Informe, las plantas de depuración de El Gordo y Berrocalejo no funcionan debidamente.

Respecto al impacto socio-económico que ha tenido el PIR en los municipios de su entorno (principalmente, en El Gordo y Berrocalejo), el TSJE señala que hay aspectos que deben ser objeto de valoración y protección a la hora de decidir sobre la ejecución de las Sentencias.

Entre los beneficios, destacan el aumento de empleo y de actividades económicas en la zona, el acceso a nuevos y mejores equipamientos sociales (como dotaciones culturales y sanitarios, piscinas, guarderías, residencias de mayores, etc.) y un aumento en los presupuestos municipales derivados de la recaudación de impuestos (e.g. el IBI). Los magistrados consideran que estos beneficios deben protegerse pues, además, coinciden con los objetivos de desarrollo de las zonas rurales y la situación de abandono continuado de la población rural hacia las ciudades.

Por otro lado, señalan que la demolición de todo lo edificado supondría un grave perjuicio económico para la Junta de Extremadura, pues estiman que tendría un coste de casi 34 millones de euros (33.982.889,85). Además, con base en el artículo 108.3 LJCA, tendrían que hacer frente al pago de indemnizaciones a favor de los propietarios de las viviendas, lo que ascendería aproximadamente a ciento once millones de euros en total, más la indemnización a favor del gestor del hotel, como terceros de buena fe.

En definitiva, el TSJE considera que la demolición total supondría una carga económico-financiera insostenible para la Junta de Extremadura, y serían los ciudadanos los que, con sus tributos, harían frente al coste de la demolición y las indemnizaciones.

4. El fallo del TSJE: la demolición parcial del Proyecto y recuperación del entorno

Por todo lo mencionado, y al amparo de los artículos 105.2 y 109 LJCA, el TSJE acuerda la demolición parcial del Proyecto. En particular, acuerda la demolición de todos los elementos que se encuentran en fase de estructura o que no está terminado y en funcionamiento –es decir, el segundo hotel planificado y el resto de viviendas, como las oficinas y el piso piloto de la promotora–, si bien acuerda conservar las viviendas, el hotel, el campo de golf y las instalaciones que actualmente están construidas y en funcionamiento.

Una vez producidas las demoliciones, el Tribunal establece que debe realizarse la *“reposición del terreno a un estado que permita un proceso de regeneración de bosque mediterráneo y suponga un claro beneficio para la flora y la fauna de la ZEPA, debiendo crearse un enclave y paisaje similares a los protegidos en la ZEPA”*. Adicionalmente, las plataformas existentes que no hayan sido urbanizadas, deberán restaurarse y revegetarse.

Por último, el TSJE establece que la Junta de Extremadura deberá aprobar un plan para proceder a la demolición, la restauración y la revegetación acordada, en el plazo máximo de seis (6) meses. Para ello, deberá recoger una propuesta de medidas eficaces para la minimización de la posible afectación al medioambiente, poniendo especial atención al control de la eutrofización del embalse (construyendo para ello nuevas estaciones depuradoras de aguas residuales para los pueblos de la comarca cuyas aguas residuales terminan en el embalse) y la regeneración de bosque mediterráneo en las plataformas donde se pretendían construir nuevas viviendas -actualmente sin ejecutar- y en las zonas con edificaciones en fase de estructura. Además, el TSJE insta a someter gran parte de la superficie de la isla a un proceso de regeneración de bosque mediterráneo para incrementar la cubierta vegetal.

Finalmente, al amparo del artículo 105.2 LJCA, el Tribunal fija una indemnización a favor de cada una de las asociaciones demandantes, Ecologistas en Acción y Adenex, de 250.000 euros, cantidad que resulta proporcional al perjuicio directo sufrido como consecuencia de la situación de incertidumbre y el perjuicio por la inexecución parcial de las sentencias.

5. ¿Fin de la historia?

El Auto fue recurrido en reposición por Adenex y Ecologistas en Acción, si bien el TSJE rechazó ambos recursos, ratificando la totalidad del mismo. Sin embargo, el Auto también es susceptible de ser recurrido en casación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, sin que conste a día de hoy la interposición de dicho recurso por ninguna de las partes.

EL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID ANULA EL FALLO DEL PROPIO TRIBUNAL QUE CONCLUÍA QUE LAS COCHERAS DE METRO DE CUATRO CAMINOS NO SON UN BIEN DE INTERÉS CULTURAL

Beatriz Álvarez Mallo · Abogada

[Sentencia nº 3/2020, de 2 de junio de 2020](#), de la Sección de Casación de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid

El 2 de junio de 2020, la Sección de Casación de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (respectivamente, la “**Sección de Casación**” y el “**TSJM**”) dictó la Sentencia nº 3/2020 (la “**Sentencia nº 3/2020**”) en virtud de la cual estimó el recurso de casación autonómica interpuesto por la Asociación Madrid Ciudadanía y Patrimonio (la “**Asociación**”) contra la Sentencia nº 8/2019, de 21 de enero de 2019 (la “**Sentencia nº 8/2019**”, que fue analizada en nuestra *Newsletter* de marzo de 2019 -véase [Newsletter](#)), anulando el fallo de la propia Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJM, que concluía que las cocheras de Metro de Cuatro Caminos no son un Bien de Interés Cultural (“**BIC**”), obligando a examinar el caso de nuevo.

Cabe recordar, entre los argumentos en los que se basaba el TSJM en la anterior Sentencia nº 8/2019, los siguientes:

- La declaración de un BIC se considera un “*tertium genus*”, caracterizándose en parte por una potestad de naturaleza reglada, mientras que, por otra, precisa de un juicio valorativo e interpretativo, de carácter técnico (i.e. potestad y/o discrecionalidad técnica).
- El margen de apreciación técnica de la Administración depende de la caracterización legal que se haga del tipo de BIC.
- Dado que “*la Administración contó ab initio con elementos de suficiente peso y entidad para considerar que el recinto de las Cocheras de Cuatro Caminos no reunía las características de especial relevancia o valor excepcional al que alude la Legislación autonómica*”, la Sala de lo Contencioso-Administrativo interpretó que se trata de una valoración jurídica ajustada a Derecho mediante un correcto ejercicio de la discrecionalidad técnica.

Sin embargo, la Sentencia nº 3/2020, dictada en casación autonómica, fija como criterio interpretativo que no es posible denegar la incoación (y ulterior declaración, en su caso) de un bien como BIC, bajo la apreciación de que carece de valor excepcional, ya que, dicho requisito (recogido en el artículo 2.2 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid -“**LPHCM**”-), fue declarado inconstitucional por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de julio de 2014 (la “**STC 122/2014**”), resultando de aplicación a tal efecto el artículo 1.3 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (“**LPHE**”).

Pérez-Llorca

La LPHCM, al referirse a los bienes de “*valor excepcional*” en su artículo 2.2, no está concretando la caracterización estatal de los BIC para la Comunidad de Madrid como los “*más relevantes*”, sino que, por el contrario, se mueven en un ámbito reservado al Estado, de ahí la inconstitucionalidad y consiguiente nulidad del artículo 2.2 LPHCM mencionado.

En cualquier caso, la Sentencia señala que no resultan relevantes ninguno de los siguientes argumentos:

- La razón por la que el Tribunal Constitucional anula el art. 2.2 LPHCM.
- Que tal anulación derive de rebajar la protección que la LPHE otorga a los BIC por entender más restrictivo el término “*excepcional*” que el término “*más relevante*”. Lo relevante es tal declaración de inconstitucionalidad en sí misma, que determina su anulación y eliminación del ámbito jurídico.

En definitiva, con la Sentencia nº 3/2020 expuesta se retrotraen las actuaciones para que la Sección Octava de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJM (que fue la sentenciadora en primera instancia) dicte nueva sentencia examinando y resolviendo el litigio de nuevo, con total libertad de criterio y, teniendo en consideración la inconstitucionalidad decretada por la STC 122/2014. Mientras tanto, la Sentencia vuelve a poner en tela de juicio el desarrollo urbanístico previsto sobre las cocheras de Metro de Cuatro Caminos, cuyo planeamiento de desarrollo (i.e. el Plan Parcial de Reforma Interior, promovido por Residencial Metropolitan, Sociedad Cooperativa Madrileña), prevé el soterramiento de las Cocheras para la creación sobre su cubierta de una zona verde con una superficie de 16.026 m².

EL TRIBUNAL SUPREMO RESPALDA LA MODIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID QUE AFECTA AL ESTADIO WANDA METROPOLITANO

Álvaro Fernández-Novel Rodríguez · Abogado

Sentencia de 24 de septiembre de 2020 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, [Recurso de Casación Núm. 6895/2018].

La Sala Tercera del Tribunal Supremo se ha pronunciado en su Sentencia de 24 de septiembre de 2020 (la “**Sentencia**”) sobre la validez de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Madrid que afecta al Área de Ordenación Especial 00.08 “Parque Olímpico-Sector Oeste” y el Área de Planeamiento Específico 20.14 “Estadio de la Peineta”, en donde actualmente se ubica el estadio Wanda Metropolitano (la “**Modificación del PGOU**”).

En su Sentencia, el Tribunal Supremo estima el recurso de casación presentado por el Ayuntamiento de Madrid, la Comunidad de Madrid y el Club Atlético de Madrid, S.A.D., anulando así la decisión adoptada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (el “**TSJM**”), mediante Sentencia de 17 de julio de 2018, en el recurso presentado por la Asociación Señales de Humo frente al acuerdo de aprobación definitiva de la citada Modificación del PGOU.

Dicha Modificación del PGOU aprobada introdujo una serie de cambios en la ordenación de estos ámbitos de suelo, con una propuesta dirigida principalmente a flexibilizar la implantación de usos dotacionales y a configurar un espacio polivalente dotado de una red adecuada de equipamientos y de espacios libres.

Asimismo, la Modificación del PGOU incluía la desafectación de la parcela sobre la que se asentaba el antiguo estadio de la Peineta y que abarca 88.150 m² de superficie, cambiando su calificación de uso dotacional deportivo público a uso dotacional deportivo privado.

Esta ordenación ha posibilitado reubicar el estadio de fútbol del Club Atlético de Madrid en dicha parcela para rematar, en paralelo, la operación Madrid-Río con la demolición del estadio Vicente Calderón.

En un primer momento, el TSJM acogió buena parte de las alegaciones formuladas por la Asociación Señales de Humo en su recurso, y declaró por ello la nulidad de la Modificación del PGOU sobre la base de cuestiones tanto de forma como de fondo. En concreto, dicho Tribunal consideró que el cambio de calificación en la parcela del estadio se llevó a cabo sin justificar de manera suficiente el beneficio de la operación para el interés general.

Pérez-Llorca

Como motivos de nulidad adicionales, el tribunal *a quo* también señala que la clasificación que corresponde a los terrenos es la de suelo urbano no consolidado –en lugar de la de urbano consolidado, prevista en la Modificación del PGOU–, así como defectos relacionados con la documentación sectorial adscrita a la Modificación del PGOU (e.g. estudio acústico e informe de impacto de género).

En cambio, la Sentencia del Alto Tribunal desestima todos estos extremos, y considera que la Modificación del PGOU se “*encontraba ajustada al Ordenamiento jurídico*”. Contra la Sentencia no cabe ningún recurso adicional, por lo que la decisión del Tribunal Supremo pone fin a este procedimiento judicial y confirma de manera definitiva la viabilidad del planeamiento aprobado para estos terrenos.

Esta decisión avala además lo que ya es una realidad en la práctica, teniendo en cuenta que la construcción y la actividad del estadio Wanda Metropolitano ya fue autorizada por el Consistorio madrileño, y que el Club Atlético de Madrid lleva utilizando este estadio como sede deportiva desde hace más de dos años.

Por tanto, este pronunciamiento permite dar continuidad a un proyecto urbanístico que afecta a un área de más de un millón de metros cuadrados de superficie y destinada a albergar grandes porciones de equipamientos y zonas verdes (respectivamente, 545.805 m² y 300.527m²) en el municipio de Madrid.

TRAMITACIÓN DE PLANES ESPECIALES PARA LLEVAR A CABO ACTUACIONES EN EDIFICIOS EMBLEMÁTICOS DEL CENTRO DE MADRID

M^a Ángeles Alastuey Sánchez · Abogada

Entre los acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2020, destacamos los siguientes en materia urbanística, correspondientes al Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, los cuales fueron publicados en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid núm.8.722, de 7 de septiembre de 2020.

Por una parte, se admitió a trámite y se aprobó inicialmente el Plan Especial para la Protección y el Control Urbanístico-Ambiental de Usos (el “PEPCUAU”) de los locales del Palacio de la Prensa, situado en Plaza del Callao, 4 (actualmente, calle de Gran vía, 46), promovido por la mercantil Forter Unicorp Spain, S.L.

Los PEPCUAU están regulados los artículos 5.2.5 a 5.2.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (respectivamente, las “NNUU” y el “PGOUM”) en relación con todos aquellos usos que requieran la realización de un control ambiental con carácter previo a su implantación, por estar incluidos en alguno de los anexos de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, o por estimarse necesario en las NNUU para su correcta implantación, conforme a los supuestos regulados en su artículo 5.2.7.

Concretamente, el ámbito del PEPCUAU del Palacio de la Prensa se circunscribe a los locales situados en la parte trasera del edificio, respondiendo al cuerpo más bajo y trasero de la edificación que conforma el chaflán entre la calle Miguel Moya y la calle Tudescos. El objeto del PEPCUAU es doble: (i) por un lado, se establece el régimen de obras para llevar a cabo la reforma tendente a recuperar la morfología original del edificio y, (ii) por otro, se valora la incidencia que pueda tener sobre el medio ambiente urbano el incremento de aforo del uso terciario-recreativo existente, del tipo V (que regula un aforo comprendido entre 700 personas y menor de 1.500) al tipo VI (correspondiente a un aforo mayor o igual a 1.500 personas).

Por otra parte, en la indicada Junta de Gobierno, también se admitió a trámite y se aprobó inicialmente el Plan Especial para el edificio del antiguo Convento de Santa María Magdalena situado en la calle de Hortaleza, 88, promovido por JIMA Patrimonial de Hostales, S.L. En dicho inmueble, que hasta el año 2016 albergó la histórica sede de la Ejecutiva Federal del sindicato UGT, la mercantil promotora pretende implantar el uso terciario en su clase hospedaje en régimen de edificio exclusivo (a priori en la modalidad de apartamentos turísticos), como uso autorizable, siendo uno de los principales objetivos del plan valorar la incidencia que tiene en el edificio y en el medio ambiente urbano la implantación de dicho uso, así como regular el régimen de las obras requeridas.

Pérez-Llorca

Ambos inmuebles se encuentran en el distrito centro de la capital y se encuentran protegidos, lo cual afectará al régimen de obras autorizables. Concretamente, el Palacio de la Prensa tiene un nivel de protección estructural² y fue declarado Bien de Interés Patrimonial el 10 de enero de 2017. Por su parte, el Convento de Santa María Magdalena tiene un nivel de protección singular³.

De conformidad con el artículo 59.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (la “LSCM”), en relación con los artículos 57 y 62.2 de la citada norma, la aprobación inicial de los referidos Planes Especiales implicará el sometimiento de la documentación de los mismos a información pública por plazo no inferior a un mes, y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios.

Los citados Planes Especiales no entrarán en vigor hasta que tenga lugar su aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid y su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, como prescribe a tal efecto el artículo 66 de la LSCM.

² Conforme al artículo 4.3.4 de las NNUU, el grado estructural se encuadra dentro del nivel 2 de protección. Dentro de este nivel se incluyen aquellos edificios cuyas características constructivas y volumétricas son igualmente del mayor interés, aunque la existencia en su interior de zonas de menor valor arquitectónico permite que pueda ser autorizado un régimen de obras más amplio. En el grado estructural se incluyen aquellos inmuebles con valores suficientes para merecer la conservación, tanto de su volumetría como de sus elementos arquitectónicos más destacados.

³ Conforme al artículo 4.3.4 de las NNUU, el grado singular se encuadra dentro del nivel 1 de protección. En dicho nivel, los edificios se consideran protegidos de forma global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. En atención a sus valores intrínsecos, de posición y forma, se dividen en dos grados (singular e integral). En el grado singular se incluyen aquellos edificios que pueden considerarse, en todo o en parte, como elementos relevantes en la historia del arte y la arquitectura española o madrileña, o constituyen un hito dentro de la trama urbana de la ciudad.

NUEVOS HITOS PARA LA PUESTA EN MARCHA DE LOS PRINCIPALES DESARROLLOS URBANÍSTICOS DEL DISTRITO DE CARABANCHEL: COCHERAS BUENAVISTA Y ANTIGUA CÁRCEL

Marta Velasco Izquierdo y Alberto Lamas Colombás · Abogados

Durante los meses de julio y septiembre de 2020 han tenido lugar importantes hitos para el impulso de dos proyectos urbanísticos de especial relevancia para la revitalización del distrito madrileño de Carabanchel. Concretamente, se trata de la ejecución del Área de Planeamiento Específico 11.13 “Cocheras Buenavista” (el “**APE Cocheras Buenavista**”) y del Área de Planeamiento Remitido 11.01 “Cárcel de Carabanchel” (el “**APR Cárcel de Carabanchel**”).

I. Novedades en el APE Cocheras Buenavista

Con fecha 22 de julio de 2020, el Pleno del Ayuntamiento de Madrid (“**Ayuntamiento**”) aprobó la ratificación del texto del convenio urbanístico para el desarrollo y ejecución del APE Cocheras Buenavista, una vez transcurrido el plazo de información pública sin que se hubieran formulado alegaciones. Dicho convenio fue suscrito entre el Ayuntamiento y la mercantil Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A (“**Pryconsa**”), que adquirió la parcela en 2018, por cerca de 20 millones de euros.

Posteriormente, el 3 de septiembre de 2020, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento aprobó inicialmente el Proyecto de Urbanización del APE Cocheras Buenavista, presentado por Pryconsa, acordándose, asimismo, someter el expediente al trámite de información pública durante un plazo de veinte (20) días hábiles, conforme a la regulación legal prevista al respecto.

El ámbito tiene una superficie de 38.314 m², de los cuales 27.574 están reservados a dotaciones públicas. Por otro lado, contará con 10.740 m² para uso residencial. Dicho desarrollo urbanístico será ejecutado mediante el sistema de compensación y se encargará de supervisarlos el Área de Obras y Equipamientos del Ayuntamiento.

Las obras de urbanización consisten en la transformación de la parcela de las Cocheras de Buenavista en viario público, parques públicos y parcelas acordes con la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (“**PGOUM**”). Asimismo, se otorgará a toda el área de los servicios de alcantarillado, agua, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas. Todo ello, no se materializará hasta que no tenga lugar la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, una vez superado el citado trámite de información pública.

El presupuesto de los trabajos asciende a 6,2 millones de euros, aproximadamente, y cuenta con un plazo de ejecución de 18 meses.

II. Novedades en el APR Cárcel de Carabanchel

Asimismo, el pasado 29 de septiembre de 2020, el Pleno del Ayuntamiento estimó la iniciativa para la gestión urbanística del APR Cárcel de Carabanchel. Dicho trámite constituye el punto de partida que permite iniciar el desarrollo y ejecución de los nuevos equipamientos y proyectos inmobiliarios para los terrenos incluidos en dicha Área de Planeamiento Remitido, que ha estado paralizado durante más de diez años.

Se trata de un ámbito de 172.000 m² de superficie, de los que se prevé que 128.000 m² se reserven para usos no lucrativos (i.e. zonas verdes y equipamientos) entre los que se plantea la construcción de un hospital. El resto, 44.000 m² aproximadamente, se reservan para uso terciario y residencial (i.e. vivienda colectiva libre y vivienda colectiva de protección), con una edificabilidad total de 88.000 m². Se prevé la construcción de más de 600 viviendas (el 30% de ellas de protección oficial).

La ejecución de este desarrollo urbanístico se llevará a cabo por el sistema de compensación conformado por la Administración General del Estado, la Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios y de la Seguridad del Estado SME S.A. y la mercantil Pryconsa, entre otros.

Conforme al Plan Parcial aprobado para el desarrollo del APR Cárcel de Carabanchel presenta la siguiente distribución de usos:

- (i) en el noreste: las reservas de suelo para dotación singular;
- (ii) en el centro: las manzanas que se destinan a uso terciario, articulando las parcelas destinadas a equipamiento y las manzanas residenciales;
- (iii) en el sureste: las manzanas residenciales; y
- (iv) en el noroeste: las parcelas destinadas a uso dotacional. En esta zona se plantea una nueva reserva para alojar un equipamiento singular en la categoría de salud y se prevé el mantenimiento de la Comisaría y Centro de Acogida de Extranjeros.

Por todo lo anterior, la ejecución de estos dos proyectos urbanísticos además de tener un gran impacto para el desarrollo supondrá una gran apuesta por la revalorización del distrito de Carabanchel.

NOVEDADES EN LA TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DEL BOSQUE URBANO DE MÁLAGA

Clara Carazo Núñez · Abogada

El 24 de julio de 2020, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Málaga acordó la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización del Sector SUNC-O-LO.17 “Repsol” (respectivamente, el “**Proyecto de Urbanización**” y el “**Sector**”), que contempla las actuaciones de reforma interior necesarias para ejecutar y urbanizar los terrenos incluidos en el mismo, de forma que alcancen la condición y clasificación de suelo urbano consolidado.

El Sector tiene una superficie total de 177.548 m², que se divide entre suelo de titularidad pública –85,58% del Sector– y de titularidad privada –14,42% restante–, y está delimitado entre la avenida de Europa, la avenida de Juan XXIII, la calle Sillita de la Reina y la calle Bodegueros de Málaga.

La distribución de usos en la actuación urbanística pretendida se divide entre (i) zonas verdes, principalmente destinadas al desarrollo del llamado “Bosque Urbano de Málaga”, con una superficie de 65.000 m²; (ii) viarios públicos; (iii) equipamientos públicos; (iv) residencial protegido; (v) residencial libre; (vi) uso comercial, y/o (vii) oficinas.

Según ha informado el Ayuntamiento, el propósito del proyecto es que sea revitalizador para el entorno y se configure como un motor de desarrollo del distrito carretera de Cádiz, por la combinación de los anteriores usos.

En particular, en relación con el Proyecto de Urbanización, cabe destacar las siguientes actuaciones principales que se desarrollarán simultáneamente:

- (i) **Aparcamiento subterráneo de rotación:** valorado en 7,8 millones de euros, con capacidad para 687 plazas repartidas en cuatro sótanos, que se ubicará bajo la zona de parque más próxima al barrio malagueño de Dos Hermanas.
- (ii) **Viales:** actuación valorada en 9,9 millones de euros, consistente en la ejecución de los viales que enmarcarán la actuación programada, y delimitando las parcelas en las que se levantarán los edificios y las zonas verdes. El plazo de ejecución previsto para esta actuación es de un año.

Pérez-Llorca

- (iii) **Parque y zonas verdes:** con un total de 80.000 m². El Parque está valorado en 5,9 millones de euros y tendrá una superficie de, 65.000 m². Se prevé que la masa arbórea que lo conforme conste de 750 árboles de alrededor de sesenta especies, lo que lo configurará como un bosque (de ahí su denominación como “Bosque Urbano de Málaga”).

En todo caso, la iniciativa de mayor trascendencia del Proyecto de Urbanización es el citado “Bosque Urbano de Málaga”, que contará con áreas para la práctica deportiva, un lago de 3.500 m² parques caninos e infantiles, y un anfiteatro al aire libre para unas 750 personas, entre otros espacios y prestaciones.

Coordinadores de la Newsletter

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

María Ángeles Alastuey
Abogada
malastuey@perezllorca.com
Tel: +34 91 423 66 92

Pérez-Llorca

Sede

Castellana 50
28046 † Madrid

Paseo de la Castellana, 259 A
28046 † Madrid

—
Diagonal 640, 8º A
08017 † Barcelona

—
110 Bigshopgat
EC2N4AY · London

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

