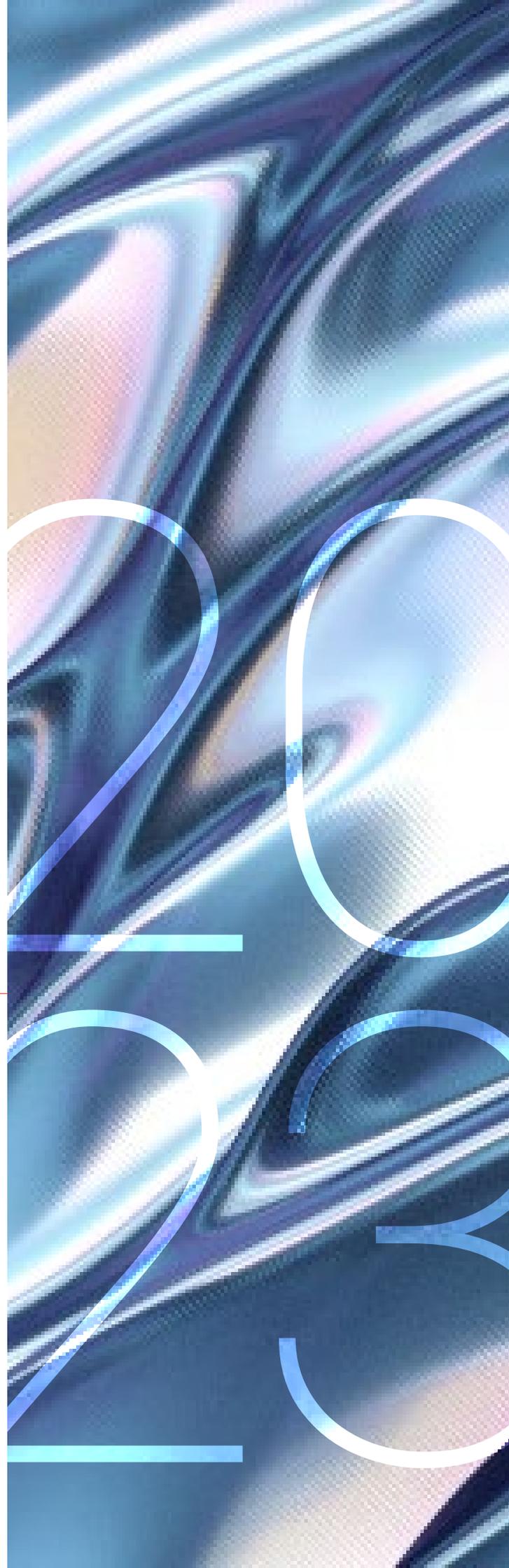


Pérez-Llorca

Newsletter
Urbanismo

NOVIEMBRE 2023



Índice

NOVEDADES NORMATIVAS

Se desbloquea el proyecto de Parque Metro Cuatro Caminos /3

Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Ibiza /4

Inca, el primer municipio de Mallorca en regular las modalidades residenciales colectivas como el *coliving* /5

La declaración como Bien de Interés Cultural de la antigua fábrica de CLESA por la Comunidad de Madrid: procedimiento y régimen de protección /6

Revisión del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía /7

NOVEDADES JURISPRUDENCIALES

El Tribunal Superior de Justicia de Cantabria deniega la autorización para construir una residencia de ancianos en suelo no urbanizable /9

Nulidad de la reurbanización del “Eix Verd Consell de Cent / Enric Granados”. Comentario a la Sentencia nº 233/2023, de 5 de septiembre, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 5 de Barcelona /10

Cáceres – La Sala del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura dicta nuevo auto en relación con el complejo “Marina Isla de Valdecañas” /12

Cómputo del plazo anual de reclamación por anulación de licencias urbanísticas. Comentario a la Sentencia nº 853/2023 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, de 22 de junio de 2023 /13

NOVEDADES NORMATIVAS

Se desbloquea el proyecto de Parque Metro Cuatro Caminos

Beatriz Álvarez Mallo e Ismael Errahmouni Torres | Abogada y asesor jurídico

La comisión de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad aprobó definitivamente el 18 de septiembre de 2023 la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (“PGOU”) que afecta a un área de 59.586 m² de superficie edificable, situado en el enclave urbano de Cuatro Caminos. Dicho acuerdo fue ratificado por el pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria, el 28 de septiembre del mismo año, dando luz verde así a un expediente que estaba bloqueado desde hace años.

En cualquier caso, destacamos a continuación brevemente los motivos que en su momento anularon la modificación del PGOU. En concreto, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (“**STSJM**”) anula la modificación puntual del PGOU en el ámbito del nuevo Área de Planeamiento Remitido (“**APR**”) por no incluir en el estudio de viabilidad “*el coste financiero que las infraestructuras irrogarían a las arcas municipales*”, cuestión que luego fue ratificada por el Tribunal Supremo, (“**TS**”) en sede de recurso de casación contra la STJSM.

Entre otros, los motivos jurídico-urbanísticos más destacados son los siguientes:

- 1) Incumplimiento de los estudios mínimos de viabilidad económica: fue el único y determinante motivo por el cual, el Tribunal entiende que la ausencia de un examen del “*coste financiero del mantenimiento de estas infraestructuras*” es motivo suficiente para determinar de la nulidad de la modificación del PGOU. Este motivo fue ratificado por el TS, y acabo por confirmar la STJSM razonando que, si un procedimiento esencial adolece de un vicio en la elaboración de un Plan de Urbanismo conlleva la nulidad de pleno derecho de todo el plan impugnado.
- 2) Extemporaneidad del recurso: en la STJSM, no se allanó a los motivos de inadmisibilidad del recurso por una de las codemandadas. El Acuerdo de aprobación de la modificación puntual fue publicado el 30 de noviembre de 2018 y no el 26 de junio de 2014 como se alegaba por la codemandada, ya que un instrumento de planeamiento urbanístico será legalmente publicado en toda su integridad cuando consten todos sus documentos de carácter normativo.
- 3) Incumplimiento de las cesiones mínimas de suelo para redes públicas: la modificación puntual exige las pertinentes cesiones para redes públicas locales, y el recurrente aduce su incumplimiento, pero el Tribunal razona que, en las fichas del APR se contempla el soterramiento de las instalaciones de Metro, manteniéndose en este subsuelo las instalaciones, con carácter de red pública de carácter general.
- 4) Alteración del equilibrio alcanzado en la ordenación urbanística anterior al modificar la relación entre redes públicas y aprovechamiento lucrativo: en las fichas urbanísticas prevén alineaciones del viario, pero como condiciones no vinculantes de naturaleza indicativa y sin referenciar a superficies concretas.
- 5) Incumplimiento de las prescripciones legales y reglamentarias aplicables en materia de contaminación acústica: no ha quedado realmente en un estado de incumplimiento al entender el Tribunal que la evaluación de los impactos en materia de contaminación acústica ha quedado postergada a un momento posterior del desarrollo urbanístico del APR.
- 6) Inexistencia del estudio de contaminación atmosférica: se desestima el motivo al constar la existencia de este.
- 7) Quiebra del interés general: la recurrente trae a colación una sentencia de contraste para soslayar este motivo, pero el Tribunal entiende que no ha lugar ese supuesto al no poder asimilarlo al presente supuesto.

Como resultado de la nulidad por la STSJM de la modificación del PGOU y del acuerdo, el Pleno del Ayuntamiento ha desbloqueado, a iniciativa e impulso del Gobierno de la Comunidad, el Parque Metro Cuatro Caminos para soterrar las cocheras y construir viviendas. Entre otras, las actuaciones pretenden dotar el suelo de nuevos usos residenciales y terciarios alrededor de una gran zona verde central, cuyo subsuelo tendrá uso dotacional de transporte ferroviario.

Como resultado, también tendrá zonas verdes y espacios libres públicos de nueva creación que ocuparán más de 9.400 m². Adicionalmente, dentro del área afectada por las actuaciones cabe distinguir, a su vez, dos zonas diferenciadas:

- 1) Una superficie de 38.564 m² ocupados por instalaciones y cocheras del metro, lugar donde se materializará la edificabilidad;
- 2) y otra zona, con una superficie de 4.690 m², que se corresponde con dos porciones de manzanas residenciales consolidadas.

El ámbito de actuación afecta a un terreno cuya superficie se corresponde con 43.250 m², siendo, por el otro lado, la superficie edificable de 59.586 m², del cual, el 10% estará destinado a vivienda sujeta a régimen de protección pública; completándose, luego, el ámbito con dos parcelas destinadas a oficinas una y otra al uso de la administración pública.

A raíz de este plan, el Ayuntamiento de Madrid recibirá una cesión de 5.485 m² de edificabilidad de uso residencial y 472 m² de terciario oficinas, así como una dotación mínima de 1050 plazas de aparcamiento, las cuales, 949 se adscribirán al uso residencial y de oficinas; contando el pretendido edificio del Ayuntamiento de Madrid con otras 101 plazas.

Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Ibiza

Álvaro Fernández-Novel Rodríguez | Abogado

El 19 de septiembre de 2023, se publicó en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (“BOIB”) la aprobación definitiva por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico-artístico del Consejo Insular de Ibiza de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ibiza (“Revisión”).

La Revisión tiene por objeto la actualización del planeamiento general existente hasta ahora en Ibiza, del año 1987. Para ello la Revisión parte del modelo territorial ya fijado por el PGOU anterior, pero adaptándolo a la realidad actual del municipio de Ibiza, en el que cobran gran importancia el desarrollo sostenible, la utilización de los recursos hídricos y la vivienda de protección pública.

En concreto, entre las novedades más relevantes de la Revisión pueden destacarse las siguientes:

- Establece la obligatoriedad de reservar un 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida en sectores de uso predominante residencial en los que se realicen actuaciones donde se incremente el número de viviendas preexistentes.
- Planifica el desarrollo de nuevas áreas en el municipio en dos fases, en función de la disponibilidad de recursos hídricos: una primera fase, condicionada a que se ponga en marcha la nueva estación depuradora de Sa Coma y, una segunda fase, supeditada a que se logre reducir el consumo de agua en un 15% respecto a 2019.
- Se suspende el desarrollo de determinados sectores de suelos –UA 15 Cas Mut, UA Es Pratet, UA Jaume Serra y UA ca na Glaudis– que requieren de una nueva delimitación y desbloquear problemas en su gestión con los propietarios para poder desarrollarse.
- Se desclasifican un total de 11 ámbitos de suelo¹ que, por su alto valor ambiental y su falta de transformación urbanística, pierden la condición de suelos urbanos y urbanizables para convertirse en suelos rústicos.

1. En concreto, el A-1, A-3, A-4, Sector 2, Sector 6, Sector 8, UA-8, UA-12, UA-13, Zona 3 y Pol-16.

- Se incorpora un Catálogo Municipal de Patrimonio, que incluye tanto los bienes inmuebles con declaraciones BIC como otros bienes con valores de protección arqueológica, artística y ambiental, estableciendo a estos efectos cuatro niveles de protección –A, B, C y D, de más a menos restrictivo–.

Todas estas medidas van dirigidas, por tanto, a configurar una ordenación urbanística estable y adaptada a las necesidades actuales del municipio, con la que se sientan las bases para el desarrollo y crecimiento de Ibiza en los próximos años.

Tras su aprobación definitiva, deben introducirse en la Revisión una serie de correcciones indicadas por las Administraciones sectoriales, entre otras, la representación en planos de las líneas de deslinde de dominio público, la incorporación en normativa de las condiciones previstas en el Plan Territorial Insular de Ibiza o la corrección del límite del sistema general de puertos.

Una vez se añadan estas correcciones, está previsto publicar íntegramente el acuerdo de aprobación definitiva y el texto corregido de la Revisión, tras lo cual entrará en vigor en su totalidad.

Inca, el primer municipio de Mallorca en regular las modalidades residenciales colectivas como el *coliving*

Coloma Vives | Abogada

El pasado 10 de agosto de 2023 se publicó en el Boletín Oficial de las Islas Baleares la aprobación definitiva de la **Modificación puntual núm. 15 del Plan General de Ordenación Urbana de Inca de 2012 (“Modificación del PGOU”)**, resultando así en el primer municipio que regula la diversificación de tipologías residenciales.

En concreto, la Modificación del PGOU –que afecta a las zonas residenciales plurifamiliares de todo el municipio– incluye el uso **residencial comunitario o colectivo**, definido como aquel correspondiente al alojamiento de personas en régimen de interrelación (e.g. residencias, colegios mayores, albergues, etc.) y compatible con el uso de equipamiento dotacional.

Los requisitos que se exigen para la implantación del uso residencial comunitario o colectivo son:

- 1) Mínimo cinco (5) unidades habitacionales de, como máximo, dos (2) plazas cada una.
- 2) Cada unidad deberá tener una superficie mínima de 24 m² y acceso mínimo a 12 m² de espacios comunes.
- 3) Los espacios comunes serán los exigidos para la habitabilidad de un espacio residencial (e.g. cocina o lavandería).
- 4) Garantizar luz natural en la zona de los dormitorios y baño propio.
- 5) Disponer de una (1) plaza de aparcamiento por cada tres (3) unidades habitacionales.

Por lo que respecta a los espacios comunes, no necesariamente deben ubicarse en la misma unidad habitacional, sino que la Modificación permite expresamente que puedan situarse en el mismo edificio con accesos interiores directos para el uso exclusivo de las personas usuarias.

Con esta Modificación del PGOU se intenta cubrir el creciente interés social en implementar proyectos de vivienda compartida que, hasta la fecha, no contaban con una regulación específica a pesar de que las dinámicas del mercado reflejaban la necesidad de nuevas fórmulas residenciales.

Finalmente interesa destacar que la Modificación del PGOU también incluye: (i) la regulación de la **vivienda de protección pública** con el fin de garantizar que las parcelas residenciales de propiedad pública no accedan al mercado libre; y (ii) una exoneración en cuanto a la reserva de **plazas de aparcamientos** para aquellas promociones de hasta 10 viviendas de protección pública.

La declaración como Bien de Interés Cultural de la antigua fábrica de CLESA por la Comunidad de Madrid: procedimiento y régimen de protección

María Rodrigo Úbeda | Abogada

Pese a que el pasado mes de enero la Dirección General de Patrimonio Cultural denegó la declaración de **Bien de Interés Cultural** (“BIC”) de la **antigua fábrica de Centrales Lecheras Españolas CLESA** diseñada por el arquitecto Alejandro de la Sota (“Fábrica”), recientemente ha emitido un nuevo informe reconsiderando la postura inicial y se han iniciado los trámites para declarar la Fábrica como BIC.

La Fábrica, que actualmente es propiedad de la Comunidad de Madrid, está situada en el número 67 de la avenida del Cardenal Herrera Oria en el distrito de Fuencarral-El Pardo (Madrid) y fue construida entre los años 1957 y 1961, siendo una de las primeras estructuras españolas realizada en hormigón prensado.

Con la declaración de la Fábrica como BIC, se pretende garantizar el valor histórico, artístico y arquitectónico de un edificio que ha sido considerado como una de las obras maestras de la arquitectura industrial contemporánea española, así como referente del desarrollo industrial del barrio obrero de Fuencarral.

Concretamente, el consejero de Cultura, Turismo y Deportes ha aclarado que se concederá a este inmueble la **categoría de Monumento**, que comprende toda *“construcción u obra material producida por la actividad humana que configura una unidad singular”*².

La **Ley 8/2023, de 30 de marzo**, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (“LPCCM”) distingue varios niveles de protección en función de la singular relevancia del bien. Así, los bienes que componen el patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid podrán ser declarados Bienes de Interés Cultural –que constituye el grado máximo de protección–, Bienes de Interés Patrimonial y Bienes Catalogados.

La declaración de BIC corresponde al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, mediante Decreto, y requerirá la previa tramitación de un expediente administrativo regulado en los artículos 18 y siguientes de la LPCCM.

Debe tenerse en consideración que el acuerdo de incoación implicará la aplicación inmediata y provisional del régimen de protección previsto en la LPCCM para este tipo de bienes, así como la suspensión cautelar de los títulos urbanísticos que afecten al bien.

Concretamente, el régimen de protección será el previsto en los Capítulos I y II del Título V de la LPCCM, que regula el régimen específico de protección de los bienes culturales. Además de ser preceptiva la autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural (i.e. Consejería de Cultura, Turismo y Deporte), toda intervención en un BIC habrá de basarse en los siguientes criterios:

- 1) Mínima intervención.
- 2) Diferenciación de los elementos destinados a reemplazar las partes que falten.
- 3) Se respetarán los valores históricos, artísticos y culturales, los materiales tradicionales, los métodos de construcción y/o fabricación y las características esenciales del BIC.
- 4) Las intervenciones serán reversibles siempre que las características técnicas y del bien protegido lo permitan.

Además, las condiciones de protección que figuren en la declaración de BIC serán de obligada observancia y prevalecerán sobre la normativa urbanística que

2. Artículo 14 de la LPCCM.

afecte al inmueble, debiendo ajustarse ésta a la citada declaración mediante las modificaciones urbanísticas oportunas³.

Siendo inminente la declaración de la Fábrica como BIC, deberá ahora valorarse si el régimen de protección previsto es o no compatible con el proyecto que pretendía la firma holandesa Kandans Science Partner, conocido como **“Proyecto de regeneración Val-Verde” (“Proyecto”)**, ganador del concurso Reinventing Cities que busca premiar proyectos para recuperar de forma sostenible entornos degradados.

El Proyecto suponía una inversión de aproximadamente treinta millones de euros y tenía por objeto regenerar el entorno urbano mediante la rehabilitación de la Fábrica con el objetivo de convertirla en un centro de investigación e innovación, mediante la instalación de laboratorios, oficinas y un centro cultural.

Aún cuando estaba previsto que el Proyecto comenzara a ejecutarse durante el año 2023 y finalizara en el año 2024, la declaración de la Fábrica como BIC pone en entredicho sus posibilidades de ejecución, por cuanto deberá adaptarse al nivel de protección otorgado y a las limitaciones que tal régimen de protección implica.

Revisión del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

Diego Narbona de Gor | Asesor jurídico

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (**“POTA”**) tiene por objeto implantar las bases para organizar y estructurar el ordenamiento jurídico urbanístico de la Comunidad Autónoma. En este sentido, el POTA de Andalucía data de 2006, lo que implica que se encuentra obsoleto después de 17 años sin modificaciones y atendiendo a toda la regulación que se ha venido aprobando en materia urbanística tanto a nivel estatal como a nivel autonómico. Por ello, la Junta de Andalucía inició su revisión, habiendo ya finalizado el trámite de consulta pública previa el pasado 26 de septiembre.

Entre las novedades más relevantes de esta revisión podemos destacar la adecuación del POTA a los últimos avances en materia de lucha contra el cambio climático y desarrollo sostenible. Para ello, acentúa la importancia de los valores ambientales, naturales o paisajísticos.

Un ejemplo de ello se puede apreciar en la Infraestructura Verde en búsqueda de lo que definen como conectividad ecológica “real y eficaz”. Otro aspecto a destacar entre los principios de esta revisión en el aspecto medioambiental y climático es la toma en consideración de los riesgos climáticos y fenómenos atmosféricos adversos en los procesos de planificación territorial.

Asimismo, la revisión del POTA aborda la adecuación a las realidades históricas y administrativas de la Comunidad Autónoma, resaltando la funcionalidad económica que se ubica en el eje urbano pero en paralelo, buscando dar solución a las comarcas con menos desarrollo territorial, otorgando cobertura normativa a través de bases normativas actualizadas a la realidad de estas subregiones, atendiendo así a las necesidades de las zonas en desarrollo, y buscando solución al paradigma de la España vaciada.

Como se ha indicado al inicio, en el transcurso de estos 17 años, se han aprobado normas que revierten especial importancia en el ámbito urbanístico a nivel estatal y autonómico, como puede ser la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana o la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, lo que obligaba al legislador a adaptar el POTA a las nuevas normas.

Por otro lado, y en línea con lo anterior, existen ciertos instrumentos que el POTA de 2006 recogía pero que no han sido de aplicación o han tenido escaso desarrollo. Este es el caso del sistema de información territorial y el sistema de indicadores e informes de seguimiento que, perseguía asegurar la correcta

3. La declaración de un bien inmueble como BIC determinará, en su caso, la necesidad de adaptar el planeamiento urbanístico cuyas determinaciones resulten incompatibles con los valores que motivaron dicha declaración, en el plazo máximo de dos años.

Novedades normativas

adecuación de la legislación territorial a la legislación vigente en cada momento y las realidades de cada territorio. Por ello, la revisión del POTa busca realzar estos instrumentos para evitar que existan normas territoriales desfasadas.

Por último, cabe destacar una de las novedades que esta revisión aborda como es la optimización del suelo ya artificializado (es decir, ocupados por la urbanización) promoviendo la regeneración urbana y la heterogeneidad de usos, entre otros, a través de la regeneración del suelo vivo o la proliferación de ecosistemas con biodiversidad compatible con el suelo urbano.

NOVEDADES JURISPRUDENCIALES

El Tribunal Superior de Justicia de Cantabria deniega la autorización para construir una residencia de ancianos en suelo no urbanizable

Clara Carazo Núñez | Abogada

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria ha dictado [Sentencia 237/2023 \(rec. 294/2021\) de 30 de junio de 2023](#) desestimando las pretensiones de la parte actora en relación con una decisión de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (“TSJC”, “Sentencia” y “CROTU”, respectivamente).

En particular, el recurso se interpuso frente al acuerdo de la CROTU de 30 de junio de 2021 por el que se desestimaba el recurso de reposición frente a la resolución de esta CROTU de fecha 26 de febrero de 2021 que, a su vez, denegaba la autorización para la construcción de una residencia de la tercera edad en suelo no urbanizable en la localidad de Liaño sita en el término municipal de Villaescusa.

El Ayuntamiento había partido de la base del interés social de la residencia para la tercera edad que permitiría con carácter excepcional su construcción en suelo rústico de especial protección.

Sin embargo, con carácter previo se venía tramitando la autorización correspondiente a otra residencia geriátrica lo que habría fundamentado la decisión inicial de la CROTU de que no concurría el interés social en el caso de la residencia para la tercera edad de Liaño y, en consecuencia, no concurrían los supuestos que permitirían la autorización excepcional en suelo no urbanizable.

La parte actora justifica en su demanda que, sin perjuicio de la clasificación de la parcela donde pretendía implantarse la residencia de la tercera edad, la parcela cuenta con distintos servicios urbanos como son acceso rodado, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas residuales. La demandante alega que dichos servicios implicarían que la parcela es un suelo urbano de facto y que, por lo tanto, no se requeriría autorización de la CROTU.

No obstante, el TSJC, desestima los argumentos expuestos en la demanda por varios motivos. En primer lugar, considera que el hecho de solicitar autorización a la CROTU y posteriormente, manifestar que por la consideración como suelo urbano de facto no procedería, resulta contradictorio en sí mismo.

A mayor abundamiento, determina que la prueba testifical-pericial practicada no ha sido suficiente para acreditar que la parcela sea “suelo urbano de facto”, al contener documentación descriptiva de la parcela pero no contar con certificación municipal alguna que acredite que los servicios de la parcela sean los requeridos para ser clasificada como suelo urbano.

A este respecto, el TSJC recupera el criterio jurisprudencial sobre la inserción en malla urbana y establece que la parte actora no se ha pronunciado sobre la inserción de la parcela en la malla urbana del municipio, que es uno de los requisitos exigidos para poder entender que la parcela es suelo urbano.

Así, recoge el límite fijado por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 10 de febrero de 2021, recurso de casación 7639/2019 cuando establece que “*la mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si la misma no se halla enclavada en la malla urbana*” y desestima las pretensiones de la parte actora.

Nulidad de la reurbanización del “Eix Verd Consell de Cent / Enric Granados”. Comentario a la Sentencia nº 233/2023, de 5 de septiembre, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 5 de Barcelona

José del Saz-Orozco y Santiago Casado | Abogados

El pasado 5 de septiembre de 2023 se dictó la [sentencia nº 233/2023 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº5 de Barcelona](#) (“**Sentencia**” y “**Juzgado**”, respectivamente), que determina la nulidad de las obras de reurbanización del Eix Verd Consell de Cent y Enric Granados (“Eje”).

La controversia resuelta por el Juzgado tiene su origen en el Acuerdo, de 26 de mayo de 2022, de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Barcelona (“**Ayuntamiento**”) por el que se aprobaban definitivamente los proyectos ejecutivos de reurbanización del ámbito en el entorno de la nueva plaza situada en el cruce del nuevo Eje (“**Acuerdo**”), todo ello en el marco del Programa Supermanzanas Barcelona (“**PSB**”).

Contra el Acuerdo, la Unión de Ejes Comerciales y Turísticos de Barcelona (“**Unión**”) interpuso recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado alegando una vulneración del Plan General Metropolitano (“**PGM**”), toda vez que con la aprobación del Acuerdo se estaría produciendo una modificación encubierta del mismo sin haberse seguido procedimiento oportuno, en la medida que se modifica la calificación de un vial (identificado con clave 5), que pasa a ser un espacio libre (clasificado con clave 6).

Por su parte, el Ayuntamiento se amparaba en la atribución de competencias municipales en materias de medio ambiente y movilidad, así como en la posibilidad de adaptación de la intensidad de los usos urbanísticos.

Finalmente, el Juzgado ha resuelto anular el Acuerdo, condenando al Ayuntamiento a “*devolver las actuaciones al estado en el que se encontraban con anterioridad a su aprobación*” sobre la base de tres fundamentos jurídicos:

1. Modificación del PGM

El Juzgado identifica las obras recogidas en el Acuerdo como “obras ordinarias” conforme a la legislación autonómica⁴, dictaminando que su aprobación formaba parte de una estrategia de planificación más amplia (i.e. el PSB), que “*no es un plan urbanístico pero hace las funciones de planeamiento urbanístico [y cuenta con] determinaciones que son propias de los planes de ordenación urbanística y normas de obligada observancia en todo el proyecto de los «ejes verdes»*”. A este respecto, la Sentencia también dictamina que no consta que los documentos que conforman el PSB hayan sido sometidos formalmente a una aprobación administrativa de ningún órgano municipal competente.

Por otra parte, se fija como hecho no controvertido que las calles afectadas por el Acuerdo vienen identificadas en el PGM como clave 5, que se corresponde con el sistema viario. A este respecto, el Juzgado recuerda que según el artículo 196.3 del PGM, los viales “*tiene[n] como misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas*”, función que no se estaría cumpliendo –ni podría llegarse a cumplir– tal y como se ha configurado la peatonalización del Eje, puesto que se limita el tránsito y el acceso de los vehículos e impide los enlaces entre vías descrito en el PGM. Así, el propio Juzgado dictamina que “*la nueva concepción que se pretende con las reformas realizadas es que el vial pase a ser una vía cívica dejando de ser una red de vía local, y este cambio no se puede materializar en un proyecto de obras ordinario*”.

Asimismo, la Sentencia indica que cada vía tiene funciones diferentes y que estas funciones no pueden verse modificadas a través de un proyecto de

4. Artículos 8 y 9 del Decreto de 179/1995, de 13 de junio, por el cual se aprueba el Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales (“**ROAS**”).

obras sin seguir el procedimiento legalmente establecido⁵, ya que se pasa de una calle que venía cumpliendo con una función atribuida de red viaria a una calle peatonal pensada principalmente para los viandantes.

Analizadas las pruebas periciales aportadas tanto por la Unión como por el Ayuntamiento, el Juzgado determinó que incluso la Administración demandada reconoce que se han de respetar las previsiones del planeamiento, las cuales no pueden verse modificadas de ninguna forma por acuerdos de entidades locales al amparo de sus competencias en materia medioambiental, seguridad viaria o movilidad.

En este sentido, se expone que, con la reestructuración del Eje, los cruces dejan de existir, pasando estos a ser una continuidad de la vía, convirtiéndose directamente en una plaza.

Concluye el Juzgado este argumento “*dando la razón a la parte actora (i.e. la Unión) en que las obras pretendidas suponen una modificación de las previsiones del PGM, no habiéndose observado el procedimiento legalmente establecido, y esta circunstancia origina una nulidad radical de lato impugnado (...) ya que se ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido*”.

2. Falta de un estudio o memoria socioeconómica y ambiental

En segundo lugar, pese a reconocerse por el Juzgado que la nulidad de pleno derecho del Acuerdo ya es motivo suficiente para estimar las pretensiones de la Unión, se entra a examinar el hecho de que no consta ningún estudio socioeconómico y ambiental en el expediente administrativo.

Si bien el Ayuntamiento indica que existen varios informes de los diferentes órganos municipales involucrados, no se pudo acreditar la existencia de ninguna memoria socioeconómica y ambiental, concluyendo el Juzgado que, al no constar ningún informe o estudio sobre posibles alternativas en este sentido, se ha conculcado, además, el artículo 10.4 a) de la Ley 3/2007, de 4 de julio, de la obra pública de Cataluña⁶.

3. Fragmentación del expediente

Como último fundamento jurídico, la Sentencia recoge que el nuevo modelo a implantar se divide en 4 expedientes distintos, cada uno con sus propias subdivisiones, lo que resulta en un total de 20 proyectos ejecutivos de obra que afectan al Eje.

A este respecto, el Juzgado concluye que en este caso no se ha cumplido la condición establecida en el artículo 14 del ROAS, el cual admite la fragmentación de las obras ordinarias siempre que sean susceptibles de utilización independiente para el uso general, previo dictado de una resolución administrativa fundamentada en la posibilidad del fraccionamiento.

En consecuencia, el Juzgado, estimando el recurso de contencioso-administrativo de la Unión, resolvió revocar el Acuerdo, –debiendo restituirse la situación al estado anterior a su aprobación– al entender que: (i) las obras proyectadas no respetan el planeamiento, al contradecir la función y los usos que el PGM ha otorgado; (ii) no consta la memoria socioeconómica exigida; y (iii) no consta resolución sobre la necesidad de fragmentación de las obras.

Cabe destacar que la Sentencia aún no ha adquirido firmeza ya que, de conformidad con la información publicada, el Ayuntamiento habría recurrido la resolución, interponiendo recurso de apelación ante el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

5. Artículo 4 del PGM, sobre la Modificación del Plan; y el artículo 96 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, sobre la modificación de las figuras del planeamiento urbanístico.

6. “El estudio informativo o anteproyecto debe contener los documentos requeridos por la legislación sectorial de aplicación, y, en cualquier caso, los siguientes documentos:

a) Una memoria en que se expongan las necesidades que ha de satisfacer la obra y los factores sociales, técnicos, económicos y administrativos que deben considerarse para proponer la solución más adecuada al problema a resolver (...).”

Cáceres – La Sala del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura dicta nuevo auto en relación con el complejo “Marina Isla de Valdecañas”

Jaime García-Moya Hesse | Abogado

El pasado 15 de septiembre de 2023 se publicó el [Auto del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura](#) (“Tribunal”), Sala de lo Contencioso-Administrativo, manifestando que se debe continuar con los pronunciamientos que no han sido suspendidos por el Tribunal Constitucional. En este sentido, el Tribunal recuerda que debe realizarse la demolición de todo aquello que en la actualidad se encuentra en una situación de estructura o no está terminado y en funcionamiento.

El Tribunal señala que la ejecución parcial de la demolición si es posible, pudiéndose realizar eliminando los bienes inmuebles que se encuentran en fase de estructura, procediendo a la revegetación de las mismas zonas. El Tribunal recuerda asimismo que la responsabilidad para la actuación de estas acciones debe recaer sobre la Junta de Extremadura.

En la misma línea argumental, aparte de todo aquello que se encuentra en situación de estructura o no está terminado y en funcionamiento, también deberá demolerse: (i) el segundo hotel planificado; (ii) el resto de las viviendas que se iban a construir y/o no se han construido; (iii) las viviendas terminadas que sirven de oficina de la promotora y de piso piloto (salvo aquellas que por razones de colindancia pudieran afectar a la seguridad de otras viviendas); y (iv) las instalaciones que no siendo imprescindibles para el funcionamiento de las edificaciones terminadas y en funcionamiento se encuentren en fase de estructura.

Adicionalmente, cabe destacar que el Tribunal manifiesta que aquellas plataformas existentes que no han sido urbanizadas deberán también restaurarse y revegetarse, eliminando las plataformas y los residuos que se encuentran en las mismas.

Por último, cabe destacar la importancia que el Tribunal establece en relación con la forma de demolición, la cual deberá realizarse de una manera ordenada y programada con la intención de crear el menor perjuicio para el medioambiente.

En este contexto, se plantea que la Junta de Extremadura deberá aprobar un plan o programa de trabajo para proceder a la demolición y restauración de las zonas anteriormente mencionadas. Así, se establece un plazo de 6 meses para que este plan o programa se apruebe, comenzando el cómputo del mismo a partir del sexto mes de las actuaciones de adjudicación.

Este plan o programa de trabajo deberá cumplir con todas las medidas necesarias para evitar el menor perjuicio desde un punto de vista medioambiental y la adjudicación del futuro contrato para la demolición, restauración y revegetación podrá adjudicarse tanto a una empresa privada como pública, siempre y cuando dispongan de la suficiente capacidad para realizar las labores encomendadas.

Finalmente, será la Junta de Extremadura quien deberá manifestar si se mantiene el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura como órgano encargado de la ejecución y coordinación de las labores de ejecución entre los distintos órganos administrativos, o por el contrario designa a uno nuevo, debiendo realizarse esta comunicación en un plazo máximo de diez días desde la notificación del presente Auto; y por último, el Tribunal recuerda la prohibición de realizar nuevas edificaciones en la urbanización Marina Isla de Valdecañas.

Computo del plazo anual de reclamación por anulación de licencias urbanísticas. Comentario a la Sentencia nº 853/2023 de la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Supremo, de 22 de junio de 2023

Eduardo Castilla | Asesor jurídico

El pasado 22 de junio de 2023 se dictó la [sentencia nº 853/2023 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo](#) [Recurso de casación 8831/2021] (“**TS**” y “**Sentencia**”, respectivamente), que determina que el *dies a quo* del plazo de prescripción de la acción de responsabilidad patrimonial por los daños ocasionados como consecuencia de la disconformidad con el planeamiento de una licencia por la que se legaliza una obra, ejecutada previamente al amparo de una licencia anulada por sentencia judicial, ha de computarse desde la fecha de la sentencia anulatoria del nuevo planeamiento que legalizaba la obra y que después fue anulado.

La controversia resuelta por el TS tiene su origen en una licencia de obras concedida a un particular para la construcción de una vivienda, que fue otorgada al amparo de un estudio de detalle aprobado por el **Ayuntamiento de Sant Cugat del Vallés** (“**Ayuntamiento**”) por el que se reagrupaban las parcelas sobre las que se proyectaba el inmueble.

No obstante, tanto el instrumento de planeamiento como la licencia de obras fueron posteriormente impugnados y el **Tribunal Superior de Justicia de Cataluña** (“**TSJC**”), en su Sentencia de 20 de julio de 2006, revocó la sentencia del **Juzgado de lo Contencioso- Administrativo nº 4 de Barcelona** (“**Juzgado de lo Contencioso-Administrativo**”) y declaró la nulidad del estudio de detalle y de la licencia de obras concedida al amparo del mismo, ordenando la demolición de todo lo construido.

Tras esto, el Ayuntamiento tramitó una modificación puntual del Plan General Metropolitano de Barcelona (“**MPPGMB**”) que, entre otras muchas cuestiones, contemplaba la posibilidad de legalizar el inmueble, a cuyos efectos el recurrente solicitó la correspondiente licencia de legalización que fue concedida en fecha de 26 de mayo de 2009.

Posteriormente, mediante la STS de 27 de marzo de 2015, se anuló la MPPGMB al entender que estas determinaciones urbanísticas se dictaron con la finalidad de esquivar aquellas resoluciones judiciales anteriores que ordenaron el derribo de las obras erigidas al amparo de la licencia anulada. En consecuencia, el particular formula reclamación de responsabilidad patrimonial frente al Ayuntamiento, cuya desestimación por silencio administrativo se recurre ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº1 de Barcelona, que desestima el recurso.

Más adelante, el TSJC, confirmando la sentencia dictada en primera instancia, desestimó las alegaciones formuladas por el recurrente afirmando que, los daños que se reclamaban tenían su origen en la STSJC de fecha 20 de julio de 2006, y no en la STS de 27 de marzo de 2015 por la que se anulaba la MPPGMB, por lo que habría transcurrido el plazo de un año previsto en el artículo 142.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común⁷ (“**Ley 30/1992**”) para formular reclamación de responsabilidad patrimonial y, en consecuencia, desestimó el recurso interpuesto.

Ante este pronunciamiento, el particular interpuso recurso de casación que fue admitido a trámite por el TS, que comienza la Sentencia señalando que el objeto del recurso consiste en determinar, por las peculiaridades que concurren en el supuesto analizado, si el cómputo del plazo de prescripción debe iniciarse desde la primera sentencia por la que se anula la licencia o desde la segunda, por la que se anula la MPPGMB.

7. Actual artículo 67.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (“Ley 39/2015”).

Novedades normativas

La fundamentación jurídica que realiza el TS rechaza el argumentario de la STSJC al afirmar que lo relevante a los efectos de la pretensión indemnizatoria es que, sin perjuicio de las alteraciones llevadas a cabo en el planeamiento municipal, el Ayuntamiento concedió al recurrente una nueva licencia mediante la cual se venía a considerar legal la edificación ya ejecutada por ser conforme al planeamiento en vigor y que, en ese momento, al recurrente todavía no se le había causado perjuicio alguno, sino que este se produjo después, con la anulación de la MPPGMB por la que se declaró ilegal lo construido.

Por todo ello, el TS concluye que la prescripción se justificó y motivó por el recurrente teniendo en consideración la licencia concedida en el año de 2009, anulada por la STS de 27 de marzo de 2015 y, como la reclamación de responsabilidad patrimonial fue realizada el 23 de marzo de 2016, el derecho de resarcimiento no había prescrito.

De esta forma, el TS viene a concluir que, en los supuestos de anulación jurisdiccional de licencias urbanísticas, el cómputo del plazo prescriptivo de la pretensión indemnizatoria debe comenzar desde que se anula la segunda licencia, y no desde la primera, ya que la ulterior vino a legalizar todo lo ya edificado con aquella primera licencia.

En consecuencia, el TS estima el recurso de casación interpuesto por el particular y deja sin efecto la Sentencia de Instancia, confirmando la aplicación de la doctrina general en aquellos supuestos en los que una licencia por la que se legaliza una obra, ejecutada previamente al amparo de una licencia anulada por sentencia judicial, deviene contraria a derecho como consecuencia de la nulidad del planeamiento en la que se ampara.

Coordinadores de la Newsletter

YA DISPONIBLE | Nueva App Pérez-Llorca

Copyright © 2023 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.



Pérez-Llorca

Diagonal 640, 8^ºA
08017 – Barcelona

—
Rue Belliard 9
1040 – Brussels

—
Rua Barata Salgueiro, 21
1250-141 – Lisbon

—
17 Hill Street
W1J 5LJ – London

—
Castellana 50
28006 – Madrid

—
Castellana 259 A
28046 – Madrid

—
375 Park Avenue 38th floor
10152 – New York

—
8 Marina Blvd
018981 – Singapore
www.perezllorca.com

