Pérez-Llorca

Newsletter Urbanismo

03/2019

Copyright © 2019 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

Novedades normativas

4 *Extremadura*. Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible
José del Saz-Orozco

6 *Canarias*. Aprobación de los reglamentos de desarrollo de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos
Beatriz Álvarez

8 *Cataluña*. Aprobación definitiva de la Modificación del Plan General Metropolitano para la obtención de vivienda pública
Clara Carazo

10 *Asturias*. Gijón ya tiene nuevo Plan General de Ordenación
Álvaro Fernández-Novel

Novedades jurisprudenciales

11 El Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirma que las Cocheras de Metro de Cuatro Caminos no sean declaradas como Bien de Interés Cultural
Mª Ángeles Alastuey

Recientes aprobaciones de proyectos urbanísticos en Madrid

13 "Nuevo Mahou – Calderón" y "La Solana de Valdebebas"
Alberto Ibort

14 Luz verde a Los Berrocales
Marta Velasco

EXTREMADURA. LEY 11/2018, DE 31 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE

José del Saz-Orozco • Abogado

El 9 de febrero de 2019 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (la "**LOTUS**"), que entrará en vigor el próximo 27 de junio de 2019.

La LOTUS viene a sustituir la anterior Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y tiene como reto principal dar solución, desde un punto de vista del urbanismo y la ordenación del territorio, a la desaparición de actividades económicas en zonas rurales en Extremadura.

Con este objetivo, la LOTUS introduce varias novedades encaminadas a incentivar el desarrollo rural sostenible a la vez que se garantiza la protección del amplio patrimonio medioambiental y paisajístico extremeño, todo ello en torno a cinco principios básicos que estructuran dicha Ley: (i) sostenibilidad; (ii) movilidad; (iii) accesibilidad; (iv) conservación del patrimonio; y (v) eficiencia energética.

1. Integración de la gestión urbanística y la ordenación del territorio

La LOTUS simplifica significativamente el marco normativo de la gestión urbanística, creando nuevos conceptos encaminados a enfocar el desarrollo urbanístico de los municipios desde un punto de vista regional común, integrando así las estrategias locales desde un punto de vista de la ordenación del territorio.

En particular, la LOTUS introduce dos figuras novedosas en el urbanismo extremeño con el objetivo de lograr una articulación adecuada del territorio:

- "Núcleos base del sistema territorial": todos aquellos municipios de menos de 5.000 habitantes, que son los que constituyen la base del territorio extremeño (un 70% del territorio está formado por estos núcleos).

- "Núcleos de relevancia territorial": los municipios con más de 5.000 habitantes, cuyo grado de relevancia funcional dentro del territorio se determinará por las Directrices de Ordenación Territorial y los Planes Territoriales.

Así, todos los municipios extremeños quedarán encuadrados en una u otra categoría, a los que serán de aplicación diferentes estándares de zonas verdes, densidad y dotaciones públicas.

2. Fomento del desarrollo sostenible en el ámbito rural

En línea con el objetivo de fomentar las iniciativas empresariales y frenar el declive demográfico y la despoblación de los núcleos rurales, la LOTUS regula de forma exhaustiva el régimen de actividades permitidas y autorizables en suelo rústico, ampliando el catálogo de las actividades permitidas y autorizables (que hasta ahora se limitaba a actividades agropecuarias, forestales y cinegéticas), dando cabida también a actividades agroindustriales y aquellas relacionadas con el turismo, el ocio o las energías renovables.

Con ello, se clarifica el régimen de implantación de nuevas actividades económicas en el ámbito rural extremeño, facilitando así su implantación en consonancia con la protección medioambiental. Sin embargo, en este sentido, la LOTUS prohíbe con carácter general la implantación de actividades económicas en áreas que estén protegidas medioambientalmente o clasificadas como zonas inundables, en cuyo caso el legislador ha considerado que debe prevalecer en todo caso la protección medioambiental.

3. Proyectos de Interés Regional

Una de las modificaciones más relevantes introducidas por la LOTUS es la relativa al marco normativo de los Proyectos de Interés Regional, en el que se introducen ciertos límites a su implantación con el objetivo de garantizar la protección del medio natural y prevenir su utilización de forma injustificada. En particular, las restricciones que se introducen son las siguientes:

- Los Proyectos de Interés Regional no podrán ser promovidos por particulares, por lo que serán exclusivamente de iniciativa pública.

- No podrán prever la implantación directa de nuevos desarrollos urbanísticos en suelo rústico, siendo necesario que, de manera previa, el planeamiento municipal introduzca las modificaciones necesarias para sentar las bases de dicho desarrollo.

- No podrán ubicarse en suelo no urbanizable protegido con algún tipo de protección especial o valores ambientales que resulten incompatibles con el proyecto que se propone.

4. Asentamientos en suelo rústico

La LOTUS, en línea con la clarificación de los usos permitidos y autorizables en suelo rústico, regula de forma novedosa la legalización de aquellos usos en suelo rústico que ya venían desarrollándose de una manera disconforme al planeamiento.

Con el establecimiento de la figura de los “asentamientos en suelo rústico” de naturaleza residencial o productiva se pretende controlar y regular, de manera frontal, el impacto que estos asentamientos surgidos al margen del planeamiento venían generando.

5. Disciplina urbanística

Por último, la LOTUS también incorpora ciertas novedades en materia de disciplina urbanística. Por un lado, se reduce la cuantía de las sanciones de las distintas infracciones urbanísticas (e.g. se reduce la sanción mínima para las sanciones leves, pasando de 601 euros a 100 euros). Por otro lado, se incrementa el plazo de prescripción de las infracciones graves (que pasa de 3 a 5 años), de las infracciones muy graves (que pasa de 5 a 6 años) y del plazo para iniciar el procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística (que pasa de 4 a 6 años).

En cualquier caso, habrá que esperar a la entrada en vigor de la LOTUS el próximo 27 de junio de 2019 para poder evaluar los efectos reales sobre la actividad urbanística en Extremadura y, en concreto, si se produce un impulso efectivo a las actividades económicas en el medio rural preservando al mismo tiempo los valores paisajísticos y medioambientales del entorno natural.

CANARIAS. APROBACIÓN DE LOS REGLAMENTOS DE DESARROLLO DE LA LEY DEL SUELO Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Beatriz Álvarez • Abogada

El 26 de diciembre de 2018 se aprobaron tres reglamentos de desarrollo de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (la **"Ley del Suelo"** y los **"Reglamentos"**), publicados en el Boletín Oficial de Canarias el día 9 de enero de 2019, y en vigor desde el día 9 de febrero.

En particular, la Ley del Suelo tiene el objetivo de englobar todas las normas que regulen la protección y ordenación del suelo en una única ley. Si bien, en un primer momento se intentó que contuviese cuantas normas de aplicación directa fuesen posibles, ello no ha impedido que, con base en su Disposición Final 11ª, se hayan dictado los citados Reglamentos para el desarrollo de la misma.

Así, cabe destacar los principales aspectos que cada reglamento introduce en desarrollo de la Ley del Suelo:

- **Reglamento de Planeamiento** (Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias)

  Se trata de profundizar más en aspectos tales como la participación institucional y ciudadana, la cooperación interadministrativa, el contenido documental de los planes (en concreto, del estudio económico-financiero) o el modo de cumplimiento de ciertos trámites (especialmente, los relacionados con el procedimiento de evaluación ambiental).

  Respecto a la **evaluación ambiental estratégica**, como principal novedad, el Reglamento incorpora los criterios y la metodología que se han de utilizar en relación con: (i) la redacción de los documentos vinculados a la evaluación ambiental ordinaria; (ii) el contenido de la evaluación ambiental simplificada; (iii) el documento inicial estratégico; (iv) el estudio ambiental estratégico (el método aplicable a este último se inicia delimitando las áreas del territorio que presenten valores de interés ambiental); y (v) el contenido del borrador y del avance del instrumento de ordenación.

- **Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística** (Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias)

  Dicho Reglamento desarrolla no solo el régimen de las **licencias urbanísticas**, sino también el régimen de las **comunicaciones previas** (diferenciando en ambos casos entre régimen general o común, y el régimen especial[1]).

---

[1] **El régimen general o común de las licencias urbanísticas** incluye tanto (i) las licencias como (ii) las órdenes de ejecución y (iii) los demás actos administrativos de aprobación o autorización de proyectos o actuaciones, adoptados por otras Administraciones equiparados a las licencias en cuanto a sus efectos habilitantes. El **régimen especial** se refiere a: (i) las licencias para obras y usos provisionales; (ii) las licencias de parcelaciones, segregaciones, división de fincas, y constitución y modificación de complejos inmobiliarios; y (iii) las licencias para actos y usos en suelo rústico, previstos o no en el planeamiento.

El **régimen general o común de las comunicaciones previas** se refiere a las actuaciones sujetas a dicho régimen previstas en el artículo 332 de la Ley del Suelo, sujetas en todo caso a las potestades de comprobación y restablecimiento de la legalidad urbanística por la Administración. El **régimen especial** se refiere a las comunicaciones previas para: (i) la primera ocupación de edificaciones e instalaciones ejecutadas en virtud de título habilitante; o (ii) la primera ocupación de edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.

Asimismo, se abunda en el desarrollo de los instrumentos de coordinación interadministrativa en el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística, y en el régimen formal y procedimental de la potestad de restablecimiento de dicha legalidad, haciendo hincapié en los supuestos de limitación temporal para su ejercicio.

Por último, se incide en el régimen procedimental de las órdenes de ejecución en materia de seguridad, salubridad, protección y ornato de inmuebles.

- **Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento** (Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias)

  Este Reglamento surge para completar el contenido y procedimiento de cada uno de los sistemas de ejecución del planeamiento que establece la Ley del Suelo, tanto en las actuaciones de nueva urbanización como en las actuaciones en el medio urbano y asentamientos rurales.

  Además, se regula el procedimiento para la adquisición de suelo para la ejecución de los sistemas generales y actuaciones urbanísticas aisladas con la finalidad de ejecutar obras públicas ordinarias cuando no vengan delimitadas en sectores, ámbitos o unidades de actuación.

  En lo que respecta al Patrimonio Público del Suelo, se desarrolla el contenido relativo a su constitución, bienes que lo integran, reservas de terreno, etc., así como un Registro de Explotación de los bienes que integran el mismo.

Además de estos tres Reglamentos aprobados en desarrollo de la Ley del Suelo, se ha publicado en el Boletín Oficial de Canarias de fecha 12 de marzo de 2019, el Decreto 13/2019, de 25 de febrero, por el que se crea el **Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único**, y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento, que sustituirá a la actual Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Asimismo, es preciso señalar que hay otros tres proyectos de reglamentos de desarrollo de la Ley del Suelo pendientes de ratificación por el Consejo Consultivo, que regularán: (i) la Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias; (ii) el Observatorio del Paisaje; y (iii) el Registro de Planeamiento de Canarias. El Consejo Consultivo emitirá dictamen al respecto, que, de ser favorable, hará que se remitan los textos nuevamente al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva. De este modo, la Ley del Suelo sienta así las bases de su desarrollo.

CATALUÑA. APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL METROPOLITANO PARA LA OBTENCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA

Clara Carazo • Abogada

El 5 de diciembre de 2018, la Subcomisión de Urbanismo del Ayuntamiento de Barcelona aprobó definitivamente la Modificación del Plan General Metropolitano para la obtención de vivienda de protección pública en suelo urbano consolidado en el municipio de Barcelona (la "**MPGM**"), que fue publicada en el Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña, el 14 de diciembre posterior.

El objetivo principal de la MPGM es la generación de un mayor número de viviendas asequibles para la sociedad. En este sentido, se articula una reserva del 30% del techo urbanístico potencial que se destinará a vivienda de protección pública (la "**Reserva**").

La Reserva resulta de aplicación a las actuaciones edificatorias de nueva construcción o de gran rehabilitación, que incluyan el uso residencial en parcelas de más de 600 m2 de techo potencial de vivienda plurifamiliar.

A los efectos de la MPGM, constituyen actuaciones edificatorias de nueva construcción tanto las edificaciones de nueva planta, como las ampliaciones que den lugar a nuevas viviendas, si su techo potencial de vivienda plurifamiliar es superior a 600 m2.

Según la MPGM, se considerará que se está ante una "gran rehabilitación" en los supuestos siguientes:

- Las actuaciones globales en un edificio que supongan, entre otros, el incremento de techo edificado, el incremento del número de viviendas, o la modificación del conjunto estructural.
- Las sustituciones de un edificio, aunque se mantenga la fachada o los elementos estructurales del mismo.
- La ejecución de obras en un edificio, dentro de un plazo de 5 años, cuyo importe total sea igual o superior al 50% del valor de una construcción de nueva planta de características similares y con el mismo techo edificado.

Por otro lado, la MPGM prevé varios supuestos de exención de la Reserva. En virtud de ello, la Reserva no sería aplicable a:

- Parcelas con un grado de protección A o B[2];
- Parcelas con un grado de protección C[3], cuando la actuación de gran rehabilitación implique el mantenimiento o recuperación de la tipología sin aumentar el número de viviendas; y
- Parcelas resultantes de la ejecución de polígonos de actuación urbanística en desarrollo del Plan General Metropolitano o sus modificaciones que, sin incumplir los plazos de edificación fijados, no hayan materializado la edificación.

La MPGM, para conseguir ampliar el parque público de vivienda, determina que las viviendas de protección oficial resultantes de la Reserva están sujetas a derechos de adquisición preferente a favor de la Administración.

---

[2] Los inmuebles con una protección de nivel A son aquellos Bienes Culturales de Interés Nacional, protección delimitada por la Generalidad. Los inmuebles con un nivel B de protección son los Bienes Culturales de Interés Local, categoría que se decide por el Ayuntamiento de Barcelona y es ratificada por la Generalidad.

[3] El nivel de protección C, correspondiente a los denominados Bienes de Interés Urbanístico, es una competencia únicamente del Ayuntamiento.

Finalmente, la MPGM establece un régimen transitorio según el cual, la Reserva no se aplicará a las licencias de obras solicitadas con anterioridad a la entrada en vigor de la MPGM. Tampoco resultará de aplicación a las licencias de obras solicitadas durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de la MPGM si se acredita una de las siguientes situaciones:

- Que la transacción del inmueble se formalizó en documento público entre el 1 de julio de 2016 y la fecha de aprobación inicial de la MPGM, el 18 de junio de 2018; o

- Que la transacción del inmueble se formalizó en documento público entre el 1 de enero de 2016 y 30 de junio de 2016 siempre que se justifique, con validación municipal, que la aplicación de la Reserva hace inviable la actuación.

ASTURIAS. GIJÓN YA TIENE NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Álvaro Fernández-Novel • Abogado

El Pleno del Ayuntamiento ha acordado, en su sesión de 30 de enero de 2019, la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación de Gijón (el **"PGO"**), culminando con ello la tramitación de este nuevo instrumento.

Tras su aprobación definitiva, con fecha 14 de febrero de 2019, ha tenido lugar la publicación de la revisión del PGO en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, por lo que en estos momentos el nuevo instrumento es totalmente ejecutivo y se encuentra en vigor.

La revisión es consecuencia de la anulación por sentencia judicial[4] de los dos últimos documentos de planeamiento urbanístico general tramitados por el Ayuntamiento de Gijón, aprobados en los años 2005 y 2011, respectivamente.

En este sentido, la nulidad de estos instrumentos llevó a aplicar en Gijón, durante estos últimos años, el documento de planeamiento inmediatamente anterior, esto es, el Texto Refundido del PGO de Gijón de 2002.

Por ello, el nuevo PGO es el resultado de la revisión del Texto Refundido del PGO de 2002, para la que se han tenido en cuenta los defectos que imposibilitaron llevar a cabo la revisión con éxito en los intentos anteriores y que se ha reflejado, entre otros aspectos, en el amplio consenso político que ha respaldado esta nueva revisión y en la importancia que ha tenido la participación ciudadana a lo largo del procedimiento, incluyendo dos períodos de información pública.

Entre las novedades principales que incorpora el nuevo PGO destacan las siguientes:

- Apuesta por un modelo que prioriza la rehabilitación de las zonas antiguas de la ciudad sobre los desarrollos en suelos urbanizables. Este nuevo enfoque se traduce en una disminución significativa de la superficie de suelo urbanizable con respecto a la que establecía el PGO de 2011, en especial en las zonas de Porceyo, Somonte, Granda y Castiello de Bernueces.

- Se clasifican siete sectores de suelo urbanizable, con una superficie conjunta de 1.373.728 m2, a los que deben añadirse las actuaciones urbanísticas concertadas por el Principado de Asturias para las áreas de la Zalia y Eco-Jove. El desarrollo de estos sectores permitirá la construcción de 738 viviendas.

- Se contempla el desarrollo de más de 150 ámbitos de suelo urbano no consolidado, que igualmente posibilitará la construcción de 15.386 viviendas.

- Se garantiza el cumplimiento de la obligación de destinar el 30% de las nuevas viviendas a viviendas protegidas, conforme a lo establecido en la normativa autonómica.

- Supone la reordenación de los espacios que conforman la fachada marítima, destacando a estos efectos la previsión de crear una gran playa verde de 26.000 m2 en la zona de El Rinconín y la reconversión del suelo del antiguo astillero de Naval Gijón en un parque empresarial dedicado principalmente a usos productivos vinculados al mar y con el complemento de usos hoteleros, hosteleros comerciales y recreativos.

Por tanto, con este nuevo PGO, el Ayuntamiento de Gijón configura un marco normativo estable, dando respuesta a las necesidades actuales de los operadores al tiempo que sienta las bases para el desarrollo y crecimiento de la ciudad en los próximos años.

---

[4] En concreto, mediante las Sentencias de 26 de junio de 2012 [RJ 2012\8448] y de 6 de mayo de 2015 [RJ 2015\2836] de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo.

EL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID CONFIRMA QUE LAS COCHERAS DE METRO DE CUATRO CAMINOS NO SEAN DECLARADAS COMO BIEN DE INTERÉS CULTURAL

Mª Ángeles Alastuey • Abogada

Sentencia nº 8 /2019, de 21 de enero de 2019, de la Sección Octava de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid

La Sección Octava de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en su Sentencia nº 8 /2019, dictada en el Procedimiento Ordinario 83/2017 X–01, con fecha 21 de enero de 2019 (respectivamente, el "**TSJM**" y la "**Sentencia**") ha convalidado la decisión de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (la "**DGPCM**"), por la que denegaba la solicitud de la Asociación Madrid Ciudadanía y Patrimonio (la "**Asociación**") respecto a la declaración de las cocheras de metro de Cuatro Caminos (las "**Cocheras de Cuatro Caminos**") como Bien de Interés Cultural ("**BIC**").

A tal efecto, la Sentencia considera acreditado que tal instalación no reunía *"las características de especial relevancia o valor excepcional"*, que regula el artículo 7 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid para los BIC. De momento, la Sentencia no es firme, puesto que la Asociación ha presentado frente a la misma un recurso de casación.

A criterio del TSJM (ya consolidado en pronunciamientos anteriores que reproduce en la Sentencia), las potestades administrativas en materia de cultura y, concretamente, en los procedimientos de declaración de BIC, participan inicialmente del carácter de potestades regladas (en la medida en que se trata de declarar como BIC a aquellos inmuebles que reúnen las características señaladas por la ley) pero gozan de un margen de discrecionalidad técnica, ante el carácter jurídico indeterminado de ciertos conceptos en que se asientan las definiciones legales de los BIC. Dicho margen de apreciación técnica de la Administración podrá ser mayor o menor, en función de la caracterización legal que se haga del tipo de BIC.

Por tanto, en relación con la valoración jurídica realizada en la Sentencia del ejercicio de potestades caracterizadas por la discrecionalidad técnica (como en el presente supuesto), el TSJM se basa en la jurisprudencia del Tribunal Supremo en esta materia (entre otras, STS 14 de julio de 2000 y 10 de octubre de 2000), que reitera que dicha discrecionalidad técnica reduce las posibilidades de control de la actividad evaluadora de la Administración a dos supuestos: (i) el de la inobservancia de los elementos reglados -cuando éstos existan-, (ii) y el del error ostensible o manifiesto. Por tanto, "*queda fuera de ese limitado control aquellas pretensiones de los interesados que solo postulen una evaluación alternativa a la del órgano calificador, moviéndose dentro del aceptado espacio de libre apreciación, y no estén sustentadas con un posible error manifiesto*".

En definitiva, de conformidad con la citada jurisprudencia del Tribunal Supremo, el TSJM se limita a realizar la valoración jurídica respecto del correcto ejercicio de la discrecionalidad técnica de la que goza la Comunidad de Madrid para declarar los bienes de interés cultural o no hacerlo. A este respecto, según el criterio del TSJM, la Administración contó con "*elementos de suficiente peso y entidad*" para considerar que el recinto de las Cocheras de Cuatro Caminos no reunía el citado "*valor excepcional*" que postula el referido artículo 7 de la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, lo que, a juicio del TSJM, implicaba una valoración jurídica ajustada a Derecho del correcto ejercicio de la discrecionalidad técnica, considerando que los informes que basan la decisión de la Administración le resultaron "*más convincentes*".

A tal efecto, el TSJM considera que la autoría del célebre arquitecto D. Antonio Palacios Ramilo de las Cocheras Cuatro Caminos invocada por la Asociación recurrente resultaba "*dudosa*", y se refiere al estado actual de las Cocheras (que el Tribunal pudo apreciar tras el acto de reconocimiento judicial), con las enormes transformaciones y sucesivas intervenciones que han padecido (pese a que las mismas continúen en uso), lo cual desvirtúa de plano las consideraciones de los peritos de la recurrente, que partían de la visión original de las Cocheras, de hacía 100 años, como elemento histórico, y como referente de la modernidad de España, situación que a juicio del TSJM no concurre actualmente.

La Sentencia (a la espera de lo que se pueda dictaminar finalmente en la casación formulada por la Asociación) resulta crucial para la continuación del desarrollo urbanístico del ámbito "Metro Cuatro Caminos" en el distrito de Chamberí, cuyo planeamiento de desarrollo –i.e. el Plan Parcial de Reforma Interior (el **"PPRI"**), promovido por Residencial Metropolitan, Sociedad Cooperativa Madrileña, parte codemandada en el presente contencioso- se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento de Madrid, el 17 de enero de 2019. Dicho planeamiento prevé el soterramiento de las Cocheras para la creación sobre su cubierta de una zona verde con una superficie de 16.026 m2, lo cual, de haber resultado una sentencia estimatoria para la Asociación, se habría visto frustrado.

A este respecto, pese a que las Cocheras Cuatro Caminos no fueran declaradas como BIC, el PPRI asume en todo caso el informe de la DGPCM, de fecha 3 de agosto de 2017, emitido en relación con la "*Consulta sobre elementos susceptibles de protección en las Cocheras Cuatro Caminos*" que estableció como elementos a proteger (no considerados en el PGOU vigente) la embocadura del túnel, los restos de fachada de la casa Tuduri a la calle Esquilache y el cerramiento lateral de la nave-cochera a la calle Esquilache. También se establece la posibilidad de trasladar la estructura de cubierta de las actuales Cocheras a un emplazamiento adecuado para su conservación.

NUEVOS DESARROLLOS DE MADRID "NUEVO MAHOU – CALDERÓN" Y "LA SOLANA DE VALDEBEBAS"

Alberto Ibort • Abogado

En línea con la creciente actividad urbanística de los últimos tiempos en la ciudad de Madrid, centrada esencialmente en la localización y edificación de suelo finalista, en los últimos meses se viene observando un relevante avance en la tramitación y gestión de áreas de suelo no finalistas que permitan albergar nuevos desarrollos residenciales.

En particular, para la presente edición resulta relevante destacar las siguientes novedades urbanísticas:

- **Proyecto de Reparcelación del Área "Nuevo Mahou – Calderón"**

  El 21 de febrero de 2019 se ha sometido a información al público, por un periodo de veinte días, el Proyecto de Reparcelación del Área de Planeamiento Específico 02.27 "Nuevo Mahou – Calderón".

  Este Proyecto ha sido tramitado por la Junta de Compensación de dicha Área, en línea con la ordenación pormenorizada establecida en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobada definitivamente el 19 de diciembre de 2017, con el objetivo de acometer una transformación urbanística de carácter eminentemente residencial compatible con el Proyecto "Madrid Río".

  Para más información, el contenido del Proyecto de Reparcelación se puede consultar en el siguiente enlace de la página web del Ayuntamiento:

  https://www-2.munimadrid.es/fsdescargas/VISAE_WEBPUB/NTI/135-2019-00327/listado.htm

- **Plan Parcial del Sector "La Solana de Valdebebas"**

  El 18 de febrero de 2019 se ha sometido a información al público, por un periodo de un mes, la aprobación inicial del Plan Parcial del Suelo Urbanizable Sectorizado 4.10 "Solana de Valdebebas", que se sitúa al norte del término municipal colindante con el municipio de Alcobendas y que constituye una única área de reparto, que se ejecutará por el sistema de actuación por compensación.

  Este Plan Parcial, promovido por la Agrupación Gestora "Solana de Valdebebas" establece la ordenación pormenorizada y contempla un total de 1.393 viviendas, entre unifamiliares y colectivas, de las que casi la mitad, más de 600, se prevé que sean protegidas.

  Para más información, el contenido del Proyecto Parcial se puede consultar en el siguiente enlace de la página web del Ayuntamiento:

  https://www-2.munimadrid.es/fsdescargas/VISAE_WEBPUB/NTI/135-2018-01223/listado.htm

Estas actuaciones ponen de manifiesto la intensa colaboración público-privada para la tramitación y generación de nuevos suelos finalistas, mediante actuaciones de regeneración del entorno urbano (Mahou-Calderón) y nuevos desarrollos (La Solana de Valdebebas), de tal forma que se pueda dar respuesta a la demanda de obra nueva residencial, tanto libre como protegida, en el medio plazo.

LUZ VERDE A LOS BERROCALES

Marta Velasco • Abogada

Actualmente existe un crecimiento alcista del mercado inmobiliario. Muestra de ello es la región de Madrid que está creciendo a pasos agigantados por todos sus puntos cardinales.

Por ello, desde un punto de vista urbanístico, la correcta planificación y el diseño de las ciudades es fundamental para dar respuesta a todos los colectivos intervinientes y las necesidades de la sociedad actual. Uno de los pilares de esta planificación urbanística es pensar no sólo en el momento actual de las ciudades sino en el futuro.

Sobre esta base, Los Berrocales (ámbito perteneciente a la conocida como Estrategia de Desarrollos del Sureste de Madrid) es el tercer ámbito que recibe luz verde para su desarrollo tras El Ensanche de Vallecas y El Cañaveral. Un ámbito de más de 8 millones de metros con un mix de usos que comprende, entre otros, el residencial (con una previsión de puesta en el mercado de 22.235 viviendas, aproximadamente, entre vivienda libre y protegida), industrial, oficinas, equipamientos, etc.

En este sentido, el 28 de febrero de 2019, concluyó la fase de información pública del texto inicial del convenio de gestión suscrito por la Junta de Compensación U.Z.P. 2.04 "Los Berrocales" (la **"Junta de Compensación"**) y el Ayuntamiento (el **"Convenio"**).

- Objeto: con carácter general, el Convenio concreta los compromisos asumidos para la gestión y el desarrollo del ámbito (e.g. fijación criterios equidistribución de beneficios y cargas, establecer garantías para la continuidad de la actuación y para regular su financiación, entre otros).

- Modelo de ejecución: el ámbito se desarrollará mediante un plan de etapas (el **"Plan de Etapas"**), que acompañará un plan económico-financiero a través del que se asegure la ejecución e independencia funcional de la totalidad de las actuaciones.

  En particular, el Convenio prevé el desarrollo inicial de las etapas 1 y 3 con una previsión de desarrollo de 10.000 viviendas y una posterior reordenación de las etapas 2, 4, 5 y 6 que se irán desarrollando hasta 2034.

  Asimismo, el Convenio prevé la adaptación de los instrumentos de ejecución aprobados (i.e. Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación) para su adaptación al modelo de Plan de Etapas y a la ordenación del Sector.

- Compromisos presupuestarios: el Convenio prevé la incorporación a los presupuestos anuales de la Junta de Compensación de determinados compromisos asumidos en relación con las obras de ejecución del Estanque de Tormentas (que se ejecutará en 3 módulos) y de la Ampliación de la Depuradora Suroriental.

- Comisión de Seguimiento: con el objeto de evaluar el desarrollo y el cumplimiento del Convenio se crea una Comisión de Seguimiento.

De acuerdo con información proporcionada por el Ayuntamiento, la intención municipal es aprobar el texto definitivo del Convenio durante el primer cuatrimestre de 2019, con carácter previo a la celebración de los comicios municipales, para el desarrollo del ámbito conforme al nuevo Plan de Etapas.

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

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

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

Sede
Castellana 50
28046 · Madrid

Paseo de la Castellana, 259 A
28046 Madrid
—
Diagonal 640, 8ºA
08017 · Barcelona
—
24 Monument Street, 8th floor
EC3R 8AJ · London
—
375 Park Avenue, 38th floor
10152 · New York