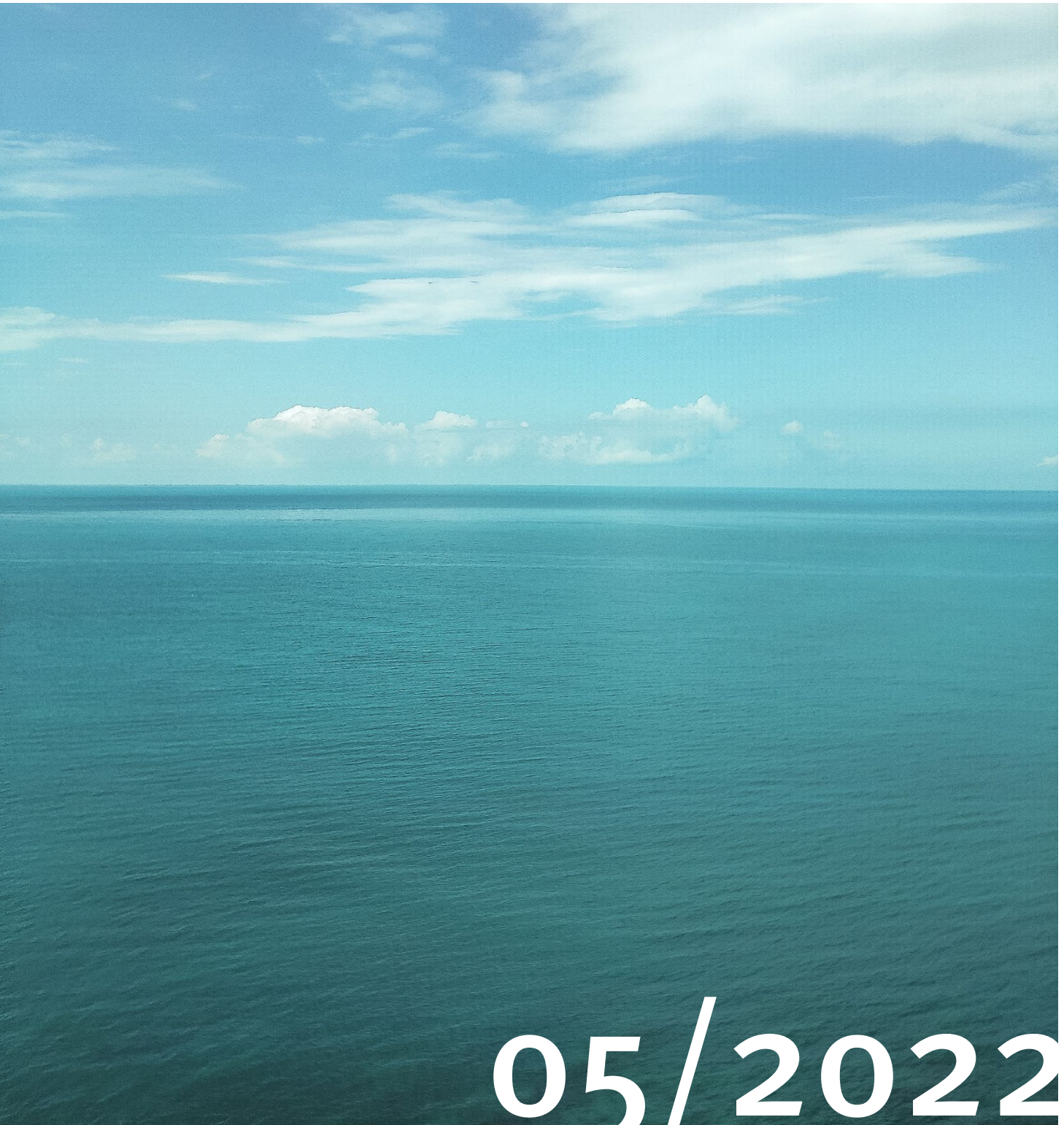


Pérez-Llorca

Newsletter
Urbanismo



05/2022

Copyright © 2022 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

5. MADRID - Novedades urbanísticas de la próxima “Ley Ómnibus” de la Comunidad de Madrid

Alberto Ibor

7. MADRID - La nueva Ordenanza de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid y el Reglamento de Régimen de Entidades Colaboradoras Urbanísticas

Alberto Ibor y Paz Pardo

8. BILBAO - Se aprueba definitivamente el nuevo Plan General de Ordenación Urbana

Beatriz Álvarez

10. BARCELONA - Aprobación del nuevo Plan Especial Urbanístico regulador de los alojamientos turísticos (PEUAT)

Clara Carazo

12. MARBELLA - Instrucción 1/2022 de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda sobre identificación del suelo urbano y régimen del suelo urbanizable tras la entrada en vigor de la LISTA

Álvaro Fernández-Novel

Novedades jurisprudenciales

14. MADRID - Retroacción de las actuaciones en el Proyecto De Reparcelación del Ámbito “El Cañaveral”

José del Saz-Orozco

16. VALLADOLID - Cambio de tendencia en la recurrente nulidad radical de los planes generales

Marta Velasco y Coloma Vives

18. ISLAS CANARIAS - El Plan Insular de Ordenación de Tenerife tras la entrada en vigor de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

Paz Pardo y Santiago Casado

20. GALICIA - Nulidad de pleno derecho del Plan Especial de Protección y Rehabilitación por omisión del trámite de Evaluación Ambiental Estratégico

Santiago Casado

22. BALEARES - Clasificación de los terrenos del ámbito “Muleta II”

Jaime García-Moya

MADRID - NOVEDADES URBANÍSTICAS DE LA PRÓXIMA “LEY ÓMNIBUS” DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Alberto Iborr • Socio

Pérez-Llorca ha celebrado un evento en colaboración con la Comunidad de Madrid en el que se han expuesto las principales novedades urbanísticas y de ordenación del territorio contempladas en el Proyecto de Ley de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

Dicho proyecto, aprobado el 16 de febrero por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, y en proceso de tramitación parlamentaria por encontrarse a disposición de los ciudadanos en los portales públicos, se espera que se apruebe por la Asamblea de Madrid en otoño de este año.

La conocida como “Ley Ómnibus” tiene un impacto directo sobre grandes actores económicos de la Comunidad de Madrid como fondos de inversión, promotoras, *servicers*, constructoras, estudios de arquitectura o compañías de energías renovables, entre otras. Dicha ley busca actualizar el régimen urbanístico con la introducción de modificaciones de calado en, entre otras normas, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, o la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, ambas con más de veinte años de vigencia.

Para explicar las novedades de este proyecto, Pérez-Llorca contó con la presencia del Viceconsejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, José María García Gómez y del Director General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, Raimundo Herraiz Romero.

José María García Gómez, Viceconsejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, comenzó la sesión exponiendo la motivación y los objetivos de la ambiciosa modificación urbanística que plantea el Proyecto. El Viceconsejero señaló que, entre otros objetivos, esta ley persigue incentivar la colaboración público privada para la generación de un parque de viviendas sostenible; impulsar la “desburocratización” en las tramitaciones administrativas y urbanísticas; potenciar los regímenes de autorización basados en la confianza en los ciudadanos; tratar de flexibilizar los cambios de usos urbanísticos, así como actualizar la legislación urbanística autonómica a las necesidades sociales, económicas, jurídicas y técnicas de la ciudadanía y de los operadores inmobiliarios.

A continuación, tomó la palabra Raimundo Herraiz Romero, Director General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, quien realizó una exposición legal pormenorizada de las principales propuestas contenidas en el Proyecto que buscan promover una inversión sostenible, con un marco jurídico actualizado que permita impulsar la generación de valor en la Comunidad de Madrid. Herraiz Romero reflexionó sobre la motivación de la necesidad de estos ajustes y explicó

Pérez-Llorca

las novedades de este proyecto relativas, principalmente, a las actuaciones en suelo urbano; la regulación de las actuaciones de transformación urbanística en línea con la normativa estatal; la mayor autonomía de los municipios para la adaptación de sus normas urbanísticas a la legislación; la simplificación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico; el impulso de la colaboración público-privada y de la vivienda pública en alquiler en suelos dotacionales; la regulación de las entidades urbanísticas colaboradoras a nivel autonómico; las actuaciones en suelo rústico o los proyectos de alcance regional como dinamizadores del urbanismo regional, entre otros.

Por último, desde Pérez-Llorca se resumieron las principales novedades del Proyecto para concluir que los cambios propuestos vienen a dar respuesta a las cuestiones que se vienen trasladando, de forma recurrente, en las operaciones, desarrollos y proyectos urbanísticos e inmobiliarios de la última década en la Comunidad de Madrid.

MADRID - LA NUEVA ORDENANZA DE LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID Y EL REGLAMENTO DE RÉGIMEN DE ENTIDADES COLABORADORAS URBANÍSTICAS

Alberto Ibort y Paz Pardo · Socio y Abogada

El pasado 17 de mayo de 2022 se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid la nueva Ordenanza 6/2022 de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas ("OLDRUM") aprobada el pasado mes de abril por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, que entrará en vigor una vez que haya transcurrido el plazo de 1 mes desde su publicación. Como excepción, la disposición transitoria segunda sobre la ampliación de las autorizaciones administrativas de las entidades colaboradoras y la disposición final primera sobre la modificación de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, resultan de aplicación desde el día siguiente de su publicación.

La OLDRUM (i) unifica el régimen jurídico aplicable en el ámbito local al sustituir a las tradicionales Ordenanzas de Tramitación de Licencias Urbanísticas, de 23 de diciembre de 2004 y para la Apertura de Actividades Económicas en la ciudad de Madrid, de 28 de febrero de 2014 cuya coexistencia ha suscitado ciertas dudas de interpretación en la práctica; e (ii) introduce criterios jurisprudenciales de los órganos jurisdiccionales y cambios legislativos que se han venido aprobando durante los últimos años en esta materia (e.g. 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, aportando así una mayor coherencia al sistema normativo aplicable en el municipio de Madrid.

Para leer el contenido completo de esta Nota Jurídica, por favor, pincha [aquí](#).

BILBAO - SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Beatriz Álvarez Mallo · Abogada

El 31 de marzo de 2022 el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Bilbao aprobó definitivamente el nuevo Plan General de Ordenación Urbana (el “**PGOU-22**”), que tiene como objeto determinar el futuro urbanístico de la ciudad para los próximos quince años, adaptándose a las nuevas exigencias legales (e.g. Ley Vasca de Suelo y Urbanismo) y a la evolución de la ciudad durante los últimos años.

El anterior Plan General de Ordenación Urbana, aprobado en 1994 y publicado en 1995 (el “**PGOU-95**”), ha regulado durante más de veinte años el urbanismo en Bilbao, comenzando en 2011 el proceso de elaboración del PGOU-22. En este sentido, en febrero de 2019 se aprobó inicialmente y sometió a información pública el nuevo PGOU-22, tras lo que se recibieron múltiples informes sectoriales y alegaciones. Una vez tenidos en cuenta, fue necesario someter de nuevo el documento a información pública, lo que prolongó el proceso hasta su aprobación provisional en diciembre de 2020 y posterior aprobación definitiva.

Entre los principales cambios del PGOU-22 en materia de urbanismo estarían los siguientes:

- Mantener y preservar el suelo natural del siguiente modo: (i) clasificando como suelo no urbanizable un alto porcentaje de suelo del municipio, (ii) desclasificando algunos suelos urbanizables de baja densidad (manteniendo en ellos únicamente dos actuaciones, i.e. la reurbanización del ámbito “*Alto de Kastrexana*” y la urbanización para la ampliación del campus universitario de Deusto), e (iii) identificando zonas sensibles en las que limitar la posibilidad de implantar nuevas instalaciones de producción de energía renovable.
- En cuanto a las demandas de carácter urbano y de vivienda: (i) se plantean diversos desarrollos residenciales localizados en ámbitos de regeneración y renovación urbana (en línea con lo ya previsto en el PGOU-95), para construir en torno a 15.300 nuevas viviendas, sin necesidad de extender la urbanización sobre el suelo rural del municipio ni de crear “nuevos ensanches”; y (ii) se vincula al régimen de vivienda protegida un porcentaje superior al estándar legal requerido por la normativa vigente en Euskadi (edificabilidad equivalente al 45,67% frente al 40% obligatorio).
- Se pretende ordenar los espacios libres y zonas verdes del municipio, creando un “ecosistema verde” tanto alrededor como en la ciudad de Bilbao. Para ello: (i) se establecen reservas de espacios libres generales en suelo urbano y suelo no urbanizable, (ii) se prevé una red de espacios libres locales, y (iii) se prevé la ordenación del llamado “Anillo Verde” alrededor de la ciudad.
- Además: (i) se fortalece el carácter integrador de la Ría como eje estructurante de la ciudad asegurando la continuidad de los espacios libres en ambos márgenes durante todo su

Pérez-Llorca

recorrido, (ii) se ordena una gran edificabilidad destinada a actividades económicas para dar respuesta a la demanda actual, (iii) se regula un sistema de equipamientos adaptado a las nuevas necesidades, (iv) se determina un modelo de movilidad y transporte sostenible de acuerdo a lo establecido en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible 2015-2030 (e.g. eliminación de barreras urbanas, nuevas pasarelas...), y (v) se preserva el patrimonio cultural mediante la creación de un nuevo Catálogo (adaptado a la reciente Ley del Patrimonio Cultural Vasco (e.g. aumentando el número de elementos protegidos, introduciendo una nueva categoría para edificios industriales, etc.).

Por último, y tras más de una década de tramitación, el proceso de aprobación definitiva del PGOU-22 ha culminado con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Bizkaia el 4 de abril de 2022.

BARCELONA - NUEVO PLAN ESPECIAL URBANÍSTICO REGULADOR DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS (PEUAT)

Clara Carazo · Abogada

El 23 de diciembre de 2021, el pleno del Ayuntamiento de Barcelona (“Ayuntamiento”) aprobó definitivamente el nuevo Plan Especial Urbanístico para la regulación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, residencias colectivas de alojamiento temporal y viviendas de uso turístico (“PEUAT”).

El PEUAT viene a sustituir un complejo marco regulatorio de las actividades de alojamiento turístico derivado de diversos pronunciamientos judiciales que habían declarado nulo el anterior Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico, así como las distintas moratorias aprobadas durante la tramitación del PEUAT.

Como notas características del PEUAT cabe señalar en primer lugar la corrección de los incumplimientos detectados en el anterior Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico (e.g. la falta de inclusión de una memoria económica que analizase las posibles indemnizaciones) que habían conllevado su nulidad.

Por otro lado, se destaca la introducción de un régimen sustancialmente más restrictivo en la implantación de algunos establecimientos turísticos, en particular, en relación con las viviendas de uso turístico (“VUT”).

La nueva regulación urbanística establece tres bloques principales de tipos de establecimientos, que se someten a distintas condiciones para su implantación: (i) establecimientos de uso turístico y albergues de juventud; (ii) VUT y hogares compartidos; y (iii) residencias colectivas.

En todo caso, como condicionante general a todos los establecimientos turísticos se determina que no es posible la implantación de estos en aquellos inmuebles en los que hubiera alguna unidad destinada al uso de vivienda desde el 1 de julio de 2015.

Entre las distintas medidas que introduce el PEUAT cabe destacar las siguientes:

- (i) Alojamientos turísticos y albergues de juventud: necesidad de que el inmueble entero – salvo la planta baja– esté destinado al uso de alojamiento turístico.
- (ii) VUT: prohibición de transmisión de las licencias correspondientes que autoricen los usos de VUT y hogares compartidos.
- (iii) VUT: prohibición de implantación en zonas específicas 1, 2 y 4. Adicionalmente, para la implantación en zona específica 3, es necesaria la disminución del número total de VUT en el censo.
- (iv) Residencias colectivas docentes: necesidad de reconversión de otros establecimientos turísticos para implantación en las zonas específicas 1 y 2.

Pérez-Llorca

Las anteriores medidas entraron en vigor el 26 de enero de 2022, con la publicación del PEUAT en el Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona. Asimismo, cabe destacar que el PEUAT prevé la aprobación de instrumentos normativos adicionales (e.g. ordenanzas municipales) para el desarrollo de algunas de sus previsiones.

MARBELLA - INSTRUCCIÓN 1/2022 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA, SOBRE IDENTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LISTA

Álvaro Fernández-Novel · Abogado

El 4 de abril de 2022 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Marbella (el “Ayuntamiento”) ha aprobado la Instrucción nº 1/2022 de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda sobre identificación del suelo urbano y régimen del suelo urbanizable (la “Instrucción 1/2022”).

La Instrucción 1/2022 es la primera disposición normativa del Ayuntamiento basada en el nuevo marco legal urbanístico aplicable en Andalucía, regulado en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (“LISTA”), en vigor desde el pasado 23 de diciembre de 2021.

En sentido, la Instrucción 1/2022 tiene por objeto (i) la identificación del suelo urbano y (ii) la definición del régimen aplicable a los suelos clasificados como urbanizables por el Plan General de Ordenación Urbana de Marbella de 1986 (“PGOU”) (i.e. denominados ahora suelos rústicos bajo la LISTA) en el municipio de Marbella, aplicando para ello las nuevas previsiones para estas clases de suelo contenidas en la LISTA.

En concreto, bajo este nuevo régimen, la Instrucción 1/2022 identifica como suelos urbanos los siguientes¹:

- (i) Los terrenos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente (i.e. el PGOU²). Estos terrenos suponen actualmente 39.890.200 m² del territorio de Marbella.
- (ii) Los terrenos que, pese a no estar clasificados como suelo urbano por el planeamiento general, están integrados en la malla urbana y cumplen con alguna de las siguientes condiciones:
 - estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica; o
 - estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

¹ De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la LISTA.

² Incluyendo a estos efectos las disposiciones de la Adaptación Parcial del Plan General de 1986, a día de hoy vigente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Pérez-Llorca

Según prevé la Instrucción 1/2022, este segundo bloque de suelos urbanos supone un total de 10.157.000 m² de superficie del municipio.

Destaca, por tanto, como primer punto de la Instrucción 1/2022, el reconocimiento de la condición de suelo urbano a un total de 50.047.200 m² de terreno de Marbella, lo que supone un 25% más de suelo urbano con respecto al que actualmente se prevé en el PGOU con esta clasificación.

Por lo que respecta a los suelos clasificados como urbanizables por el PGOU, en la Instrucción 1/2022 se distinguen los siguientes regímenes, en función del estado de tramitación de los instrumentos urbanísticos para su desarrollo:

- (i) Suelos urbanizables con instrumentos de planeamiento de desarrollo (i.e. Plan Parcial) aprobados³: estos suelos se rigen por sus respectivos Planes Parciales ya aprobados, hasta su total cumplimiento.
- (ii) Suelos urbanizables con instrumentos de planeamiento de desarrollo en tramitación⁴ (i.e. Plan Parcial y Plan de Sectorización): los instrumentos de desarrollo de estos suelos pueden continuar tramitándose bajo la antigua normativa o bien pueden adaptarse estos expedientes a la LISTA, que en líneas generales establece plazos más ágiles.
- (iii) Suelos urbanizables sin instrumento de planeamiento de desarrollo⁵: estos suelos podrán desarrollarse conforme a las determinaciones del PGOU, a través de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

Por tanto, con la Instrucción 1/2022 el Ayuntamiento actualiza la identificación de los suelos en el municipio de Marbella, con vistas a adaptar la ordenación de su territorio a la LISTA y clarificar el régimen de las actuaciones que se promuevan sobre las diferentes clases de suelo.

³ Un total de 11 sectores de suelo.

⁴ Un total de 7 sectores de suelo y 3 áreas de suelo urbanizable.

⁵ Un total de 3 sectores de suelo.

MADRID - RETROACCIÓN DE LAS ACTUACIONES EN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁMBITO “EL CAÑAVERAL”

José del Saz-Orozco · Abogado

El pasado mes de enero se dio a conocer la [Sentencia 750/2021, de 17 de diciembre de 2021, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid](#), que confirmó la declaración de nulidad de una resolución dictada el 6 de junio de 2019 por el Ayuntamiento de Madrid, por la que se ordenaba a una particular desalojar su vivienda en el plazo de 10 días.

En particular, esta sentencia confirma la dictada anteriormente por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 2 de Madrid, que determinó que la aprobación del Proyecto de Reparcelación del ámbito UZP 2.01 Desarrollo del Este “El Cañaveral” no había sido correctamente notificada a este particular, por lo que la orden de desalojo dictada en aplicación de dicho Proyecto era nula de pleno derecho.

En definitiva, el motivo de nulidad sostenido por la recurrente es la falta de notificación personal de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, en su calidad de interesado.

Por su parte, el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación del ámbito han venido sosteniendo que la recurrente era conocedora de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, siendo un acto firme y consentido, dado que: (i) constan distintas notificaciones a la recurrente, (ii) la aprobación del Proyecto habría sido también publicada mediante edicto, y (iii) los escritos procesales de la recurrente demuestran que ésta habría tenido pleno conocimiento del contenido de la reparcelación.

Sin embargo, el Tribunal, desestima los argumentos expuestos por la corporación local y la Junta de Compensación, estableciendo que:

- (i) La publicación de la aprobación del Proyecto de Reparcelación mediante edicto no incluía a la recurrente en el listado de interesados cuyo domicilio era desconocido o no se pudo llevar a cabo la notificación personal, por lo que, en cualquier caso, debía habersele notificado personalmente.
- (ii) La notificación personal realizada a la recurrente que consta en el expediente administrativo no viene referida a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, sino a un acto previo. Por tanto, no constituye una notificación válida de la aprobación definitiva del mismo.
- (iii) Las imágenes aportadas por el Ayuntamiento en sede de apelación –y que pretendían demostrar la correcta realización de la notificación personal– no formaban parte del expediente administrativo aportado a autos por la corporación local ni pueden ser admitidos en este punto del procedimiento por no cumplir las exigencias procedimentales de aplicación (i.e. no siendo unos documentos de los que se haya tenido conocimiento con posterioridad ni un documento nuevo o que hubiese sido imposible aportar en fases previas del pleito).

Pérez-Llorca

Por todo ello, el Tribunal confirma la sentencia de primera instancia, declarando la nulidad de la orden de desalojo, debiendo por tanto retrotraerse las actuaciones, de tal manera que se notifique correctamente la aprobación del Proyecto de Reparcelación a la recurrente.

Este pronunciamiento es de especial relevancia, dado que abre la puerta a que el Proyecto de Reparcelación pueda ser impugnado por la recurrente –como, de hecho, ya ha expresado que hará–, si bien debe tenerse en cuenta que esta sentencia ha sido recurrida en casación, por lo que habrá que esperar para conocer el fallo definitivo para verificar si, efectivamente, tiene lugar una impugnación del Proyecto de Reparcelación.

VALLADOLID - CAMBIO DE TENDENCIA EN LA RECURRENTE NULIDAD RADICAL DE LOS PLANES GENERALES

Marta Velasco y Coloma Vives · Abogadas

La [Sentencia 978/2022, de 8 de marzo de 2022, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León](#) (la “**Sentencia**”) declara la nulidad parcial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid (la “**RPGOU**”) en relación con la clasificación del SE (o) 32-01 “Azucarera Santa Victoria” (el “**Sector Azucarera**”).

En particular, la Sentencia señala que la RPGOU no podía clasificar el Sector Azucarera como suelo urbano no consolidado (“**SUNC**”), sino que debía hacerlo como consolidado (“**SUC**”) por, en síntesis, las siguientes razones:

- En relación con la clasificación del Sector Azucarera

El Sector Azucarera había sido, anteriormente, clasificado como SUNC, con un uso residencial mixto, mediante una Modificación del PGOU aprobada en abril de 2003 (la “**Modificación**”). En virtud de la referida Modificación, se aprobó (i) el Plan Especial de Reforma Interior (en noviembre de 2004), el (ii) proyecto de actuación con reparcelación (en junio de 2005) y (iii) el proyecto de urbanización (también en junio de 2005).

Tras la ejecución de las obras de urbanización, la promotora solicitó la recepción de estas, petición frente a la que no se pronunció el Ayuntamiento de Valladolid (el “**Ayuntamiento**”). Así, la promotora formuló certificado de recepción por silencio administrativo, que fue denegado por el Ayuntamiento. Sin embargo, la Sentencia señala que esta resolución expresa solo podía ser confirmatoria del silencio positivo, por lo que debía entenderse que el Sector Azucarera estaba clasificado como SUC tras la recepción tácita de las obras de urbanización.

Por tanto, resulta incoherente que la RPGOU clasifique el Sector señalado como SUNC, pues estos terrenos debían considerarse como SUC –máxime cuando no se contemplaba ninguna actuación de regeneración urbana–.

- En relación con el cálculo del aprovechamiento medio (“**AM**”) del Sector Azucarera

Sin perjuicio de lo anterior, el AM se calculó erróneamente en la RPGOU, pues no se dedujo la superficie ocupada por las dotaciones públicas existentes, que ya habían sido inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento y se encontraban abiertas al uso público, lo que permitiría afirmar una recepción tácita de las obras de urbanización.

Pérez-Llorca

Por otra parte, la actora también solicitó la nulidad total de la RPGOU por los siguientes defectos de tramitación, todos ellos desestimados íntegramente por la Sentencia:

- (i) La necesaria aprobación de un nuevo Avance: la aprobación inicial de la RPGOU fue revocada por el Ayuntamiento (tras las elecciones de mayo de 2015) pero, sin embargo, no se revocó el documento de Avance. Así, entendía la parte actora que igualmente era necesario tramitar y aprobar un nuevo Avance, lo que fue rechazado en la Sentencia al indicarse que dicho documento expresa objetivos y propuestas generales, sin efectos vinculantes para la aprobación final.
- (ii) Irregularidades en la tramitación del Avance: la Sentencia es contundente al indicar que el Avance fue debidamente sometido a información pública en julio de 2012 (con la presencia del anterior gobierno municipal).

En este sentido, la entrada en vigor de la Ley de Evaluación Ambiental en 2013 (i.e. después de haberse revocado la aprobación inicial de la RPGOU) comportó que la tramitación de la evaluación ambiental estratégica quedara sometida a esta misma. En efecto, se aprobó el documento inicial estratégico que, junto con el Avance, fue remitido al órgano ambiental para, tras los trámites oportunos⁶, obtenerse la declaración ambiental estratégica favorable.

- (iii) La vulneración del trámite de audiencia pública del artículo 133 de la LPACAP: sin embargo, la Sentencia rechaza la alegación al entender que la LPACAP no es de aplicación a procedimientos (a) iniciados antes de su entrada en vigor (como es el caso) ni (b) regulados en normas especiales, como es la legislación urbanística.
- (iv) La insuficiente motivación del estudio económico incluido en la RPGOU: para ello, la parte actora se hace valer de la Sentencia, de 16 de febrero de 2021, del Tribunal supremo [Rec. 8387/2019], lo que también fue desestimado toda vez que la misma se refiere al estudio económico de un instrumento urbanístico distinto al que ahora nos ocupa (i.e. la RPGOU).

Además, se recuerda que dicho estudio puede ser más genérico en instrumentos de ordenación general y que, en cualquier caso, es quien lo impugna quien tiene la carga de probar su improcedencia en el sentido de que es inviable, ruinoso o de contenido imposible.

En cualquier caso, la declaración de la nulidad parcial de la RPGOU permite apreciar un cambio de tendencia en los Tribunales al desestimar la nulidad íntegra del instrumento urbanístico en cuestión.

⁶ El órgano ambiental elaboró, siguiendo la tramitación prevista en la Ley de Evaluación Ambiental de 2013, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y, a tenor de este, el Ayuntamiento elaboró el estudio ambiental estratégico –que se integró en la aprobación inicial de la RPGOU–.

ISLAS CANARIAS - EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 4/2017 DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS

Paz Pardo y Santiago Casado · Abogados

La Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias (el “TSJ” o el “Tribunal”) dictó el 3 de marzo de 2022 [la sentencia de apelación nº 67/2022](#) (la “Sentencia”), que resuelve el recurso de apelación interpuesto por el Cabildo Insular de Tenerife frente a la sentencia de instancia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº1 de Santa Cruz de Tenerife.

El objeto del pleito versa sobre la interpretación y vigencia del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (el “Plan” o el “PIOT”) tras la entrada en vigor de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias de 13 de julio de 2017 (la “Ley 4/2017”), particularmente sobre el apartado tercero de la disposición derogatoria única cuyo tenor literal es el siguiente:

“Igualmente, quedan derogadas cuantas determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor, en particular las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular. En aras de la certidumbre jurídica, las administraciones en cada caso competentes adaptarán los instrumentos de ordenación a este mandato, suprimiendo las determinaciones derogadas por esta ley”.

Sin embargo, esta disposición no especifica un plazo de adaptación de los mencionados instrumentos de ordenación en vigor, cuestión que genera problemas interpretativos como los examinados en el presente caso.

En un primer momento, el Cabildo Insular de Tenerife inadmitió el recurso de reposición interpuesto frente el acuerdo de fecha 27 de abril de 2018 sobre la vigencia del PIOT mediante acuerdo del Pleno de 28 de mayo de 2019 (el “Recurso de Reposición” y el “Acuerdo”), sobre la base de que la Ley 4/2017 derogó las cuestiones del PIOT contrarias a la misma. Consecuentemente, el Cabildo hizo uso de su facultad de dirección administrativa a través de una Instrucción Interpretativa para armonizar las actuaciones de todas las Áreas Insulares.

La referida Instrucción Interpretativa, alegaba el Cabildo, no está destinada a terceros, es decir, su eficacia no es *ad extra*, sino que va destinada a “*dirigir las actividades de los órganos jerárquicamente dependientes*” y, por lo tanto, no puede ser objeto de impugnación mediante recurso administrativo.

En este sentido, la sentencia de instancia resolvió anular el Acuerdo indicando lo siguiente: “*no cabe que el Cabildo Insular de Tenerife efectúe una interpretación auténtica y vinculante para los funcionarios*”. En consecuencia, anuló el Acuerdo por incurrir en nulidad de pleno derecho del

Pérez-Llorca

artículo 47 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Visto el fallo de instancia, el Cabildo interpuso recurso de apelación ante el TSJ el cual resolvió la cuestión suscitada aplicando la reciente jurisprudencia dictada sobre esta materia concluyendo que: *“Mientras no se adapten las determinaciones del planeamiento a la Ley, todo lo demás que se impugna del contenido del acuerdo es un "brindis al sol" pues lo que determinará el efecto jurídico a los administrados en cada caso concreto, será lo que se oponga a la Ley 4/2017 y a los instrumentos en vigor en cuanto no oponiéndose directamente a la misma no hayan sido adaptados, y esto no podremos analizarlo sino individualmente en cada caso cuando el cabildo determine actos de aplicación en el ámbito de su competencia; y no por acuerdos interpretativos de carácter genérico por mucho que "consideren" que se hayan adoptado en el pleno de la corporación, si carecen de efecto por falta de respaldo legal”*.

A la vista de lo anterior, la Sala, revoca la sentencia de instancia al considerar que la Instrucción del Cabildo tiene un carácter interpretativo carente de eficacia jurídica frente a terceros, siendo conforme a derecho la inadmisión del Recurso de Reposición.

GALICIA - NULIDAD DE PLENO DERECHO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN POR OMISIÓN DEL TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Santiago Casado · Abogado

El pasado 23 de febrero de 2022 la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (el “TS”) dictó [sentencia nº 763/2022](#), dando resolución al recurso de casación 4555/2020 (la “Sentencia”) interpuesto frente a la Sentencia del Tribunal Superior de Galicia de fecha 31 de enero de 2020.

El objeto de pleito gira en torno a la posibilidad de subsanar, en ejecución de sentencia, un defecto en la tramitación del Plan Especial de Protección y Rehabilitación de Ferrol Vello (el “Plan” o “PEPRFV”) o si, por el contrario, no cabe la posibilidad de subsanación al ser la omisión de este trámite causa de nulidad del pleno derecho del Plan.

El origen de la cuestión litigiosa se encuentra en análisis ambiental del PEPRFV, iniciada por el Ayuntamiento de Ferrol (el “Ayuntamiento”) el 19 de diciembre de 2012. Una vez realizado el mismo, en fecha 11 de enero de 2013, se adoptó la decisión de no someter el Plan a evaluación ambiental estratégica habida cuenta de los “*efectos positivos sobre el ambiente urbano del ámbito y de su entorno*” y la ausencia de “*efectos ambientales negativos*”.

No obstante, hasta el trámite de aprobación definitiva del Plan el 16 de diciembre de 2015 se hizo una ampliación en el ámbito territorial de unas 2 hectáreas, con lo que la anterior manifestación de la exclusión de la evaluación ambiental ya no se correspondía con el ámbito territorial efectivamente aprobado. En consecuencia, tras interponerse el correspondiente recurso contencioso-administrativo solicitando la nulidad del PERPRFV, la sentencia de instancia se pronunció en los siguientes términos, declarando la: “*nulidad del acto recurrido al no haber sido sometida dicha disposición a valoración sobre evaluación estratégica ambiental sin perjuicio de la posibilidad de subsanación en ejecución de sentencia*”.

Es de destacar que la Sala de instancia, aun aceptando que el acto era nulo, consideraba en el Auto aclaratorio de 13 de marzo de 2020, que “*la Jurisprudencia sobre urbanismo está en constante evolución*” y abría la puerta a “*una posibilidad de subsanación ante un caso excepcional como el presente*”, fundamentando su decisión en la STJUE de 26 de julio de 2017 (C-196/16 y C-197/16).

Es precisamente el último inciso de la resolución recurrida, la subsanación en ejecución de sentencia, lo que suscita la controversia planteada al TS. En el recurso de casación interpuesto se argumenta que el hecho de que el acto sea nulo (y no anulable) comporta una imposibilidad de corrección posterior del mismo, dado que los efectos de la nulidad se producen “*ex tunc*”, desde el principio.

Pérez-Llorca

Por su parte el Ayuntamiento alegó que la decisión inicial de no emitir informe de evaluación ambiental es extrapolable a la totalidad del ámbito del Plan aprobado al no existir alteración en el alcance de la decisión. Subsidiariamente solicitó la casación parcial de la sentencia de instancia en lo referente a las 2 hectáreas de diferencia entre la decisión de no emitir la declaración ambiental y la aprobación definitiva del PERPRFV, confirmando así la validez para el resto del ámbito.

Para dar respuesta a esta cuestión, la Sala del Tribunal Supremo acudió a la doctrina jurisprudencial contenida en el STS nº 569/2020, de 27 de mayo, la cual, en síntesis, contempla en su fundamento jurídico séptimo que *“los vicios de procedimiento esenciales en la elaboración de los Planes de Urbanismo comportan la nulidad de pleno derecho del Plan impugnado, sin posibilidad de subsanación del vicio apreciado a los efectos de mantener la vigencia del Plan con ulterior subsanación”*.

En vista de que la doctrina es clara y aplicable al caso de autos, el Tribunal Supremo resolvió declarar al PERPRFV nulo de pleno derecho habida cuenta de que se omitió el procedimiento medioambiental previsto, no cabiendo admitir la subsanación posterior al adolecer el Plan aprobado de un vicio esencial en la formación y tramitación del mismo.

BALEARES - CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS DEL ÁMBITO “MULETA II”

Jaime García-Moya · Asesor Jurídico

El Tribunal Superior de Justicia (el “TSJ”) ha estimado un incidente de imposibilidad de ejecución del acuerdo transaccional suscrito el 10 de julio de 2013 entre el *Govern de les Illes Balears* (el “*Govern*”) y la entidad Birdie Son Vida S.L. (la “Entidad Demandante”) sobre los terrenos calificados como suelo urbano y ubicados dentro del ámbito Muleta II de Sóller.

Como antecedentes de este acuerdo, cabe resaltar los siguientes hechos:

En 2010, la Entidad Demandante interpuso recurso contencioso-administrativo contra la desestimación presunta de la reclamación de responsabilidad patrimonial interpuesta contra el *Govern*, en consecuencia, de la aprobación de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, que determinaba la desclasificación de los terrenos de Muleta II, considerándolos nuevamente como suelo rústico protegido.

Durante la tramitación de este recurso, entró en vigor el Decreto Ley CAIB 2/2012, de 12 de febrero que facultaba el retorno de los terrenos a su clasificación como suelo urbano; y la Ley CAIB 7/2012, de 13 de junio, en el mismo sentido.

Realizada la prueba pericial en correspondencia con la citada normativa, los peritos concluyeron que, los terrenos pertenecientes a la Muleta II cumplían todos los requisitos previstos en la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, para volver a ser clasificados como suelo urbano.

En julio de 2013, se llegó a un acuerdo transaccional entre la Entidad Demandante y la Administración de la Comunidad Autónoma de Illes Balears (la “Administración”). En dicho acuerdo, se formalizaron los siguientes puntos:

1. En relación con el informe pericial anteriormente mencionado, los terrenos comprendidos dentro de la urbanización MULETA II constituyen suelo urbano a los efectos de la Disposición Adicional Primera de la ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible ya que cumplen con todos los requisitos requeridos por la misma y además, se cumple la vinculación mencionada en la Sentencia núm. 213/2012 de 20 marzo, sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico en relación con los instrumentos de ordenación territorial. Así como se indican en los apartados 2, 3 y 4 de la Disposición Adicional Primera, el Planeamiento General de Sóller deberá de ser modificado e incorporar esta nueva clasificación al mismo.
2. Las partes acuerdan que el pleito queda sin objeto pues el suelo vuelve a su estado inicial, es decir, vuelve a considerarse como suelo urbano a los efectos de la Ley 7/2012.

Pérez-Llorca

3. La Entidad Demandante se reserva el derecho a iniciar una nueva reclamación por responsabilidad patrimonial, no obstante, esta reserva de derechos no supone reconocimiento ni asunción de responsabilidad alguna por parte de la Administración.
4. Este acuerdo fue ratificado por el *Consell de Govern* de la comunidad autónoma de *Illes Balears* mediante auto núm. 121/2013 de 23 de julio.

En relación con lo anterior, la Entidad Demandante promovió la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sóller, con la finalidad de que reflejase la recuperada condición de suelo urbano en la urbanización Muleta II. Ante la desestimación presunta de la pretensión, se interpuso recurso contencioso administrativo (PO- 34/2016) contra el Ayuntamiento de Sóller.

No obstante, durante la tramitación de este nuevo contencioso, la clasificación como suelo urbano de los terrenos de Muleta II quedó suspendida cuando el *Govern* aprobó el Decreto Ley 1/2016 (con entrada en vigor el 14 de enero de 2016). Y a partir de la entrada en vigor de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, los terrenos volvieron a ser clasificados nuevamente, por disposición legal, como suelo rústico protegido, fundamento principal para la desestimación de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

El 18 de marzo de 2021, la Entidad Demandante promovió incidente de imposibilidad de ejecución del auto de homologación del acuerdo transaccional anteriormente expuesto, solicitando el incumplimiento de este y penalizando a la parte demandada a indemnizar a la misma.

En consecuencia, la Administración deberá indemnizar a la Demandante en la cantidad de 63.533.374,48 € más intereses desde el 18 de mayo de 2009 y las costas, en plazo de dos meses contados desde la notificación del auto.

Coordinadores de la Newsletter

Alberto Ibor
Socio
aibort@perezllorca.com
Tel: +34 91 426 30 47

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

Pérez-Llorca

Sede

Castellana 50
28046 † Madrid

Paseo de la Castellana, 259 A
28046 † Madrid

—
Diagonal 640, 8º A
08017 † Barcelona

—
4th floor, 17 Hill Street
London W1J 5 LJ

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

