Pérez-Llorca

Newsletter
Urbanismo

ABRIL 2025

- Novedades normativas
- Novedades jurisprudenciales

Índice

NOVEDADES NORMATIVAS

Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio /3

El Ayuntamiento de Madrid aprueba inicialmente el proyecto de urbanización de Las Tablas /4

Novedades en materia urbanística en Cataluña introducidas por el Decreto-ley 2/2025, de 25 de febrero /4

Comparación previa del riesgo de inundación para la implantación de campings en Cataluña: entrada en vigor del Decreto-ley 4/2025 /6

Aprobación inicial de la modificación del Plan General de Madrid para la protección y mejora del uso residencial /7

Ordenanza reguladora de los equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional y de los requisitos funcionales de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal /10

NOVEDADES JURISPRUDENCIALES

Comentario a la Sentencia 1070/2024 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 9 de diciembre de 2024 (recurso nº 73/2024): sobre la nulidad de pleno derecho de los planes especiales por omisión del trámite de evaluación ambiental estratégica /12

Novedades normativas

Novedades jurisprudenciales

NOVEDADES NORMATIVAS

Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio

Beatriz Álvarez e Isabel Serra | Abogadas

El 27 de diciembre de 2024 se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio (la **"Ley"**), con entrada en vigor, el día siguiente al de su publicación, conforme a su disposición final.

Esta Ley nace con el objetivo de adaptar, simplificar y reforzar la normativa autonómica en ámbitos clave como la ordenación del territorio, el urbanismo, el medio ambiente, y la energía, entre otros, alineándola con las exigencias actuales y con la normativa básica estatal y europea.

A continuación, se resumen algunas de las principales novedades:

1) **Introducción de nuevas figuras**: (i) Planes Territoriales, que podrán desarrollar el Plan Regional de Estrategia Territorial o, en su defecto, establecer una ordenación directa a nivel comarcal o subregional; y (ii) Planes Estratégicos Municipales, para definir los objetivos, prioridades y directrices de desarrollo urbano de los municipios, incluso en ausencia de planeamiento territorial autonómico.

2) **Flexibilización del régimen de planeamiento**: (i) acotar los supuestos que obligan a una revisión del planeamiento general; (ii) reforzar la autonomía local para establecer medidas de eficiencia energética directamente en los instrumentos de planeamiento.

3) **Simplificación de procedimientos y tramitación urbanística**: (i) agilizar la tramitación de los proyectos de actuaciones especiales y ampliar su objeto; (ii) ampliar las actuaciones sujetas a declaración responsable; y (iii) eliminar trámites redundantes en el otorgamiento de licencias urbanísticas.

4) **Revisión del régimen de suelo y actuaciones**: (i) se clarifica el régimen de las actuaciones de dotación, (ii) se concretan estándares; y (iii) se habilitan mecanismos alternativos al cumplimiento físico de las cesiones, como la entrega de equivalentes económicos.

5) **Infraestructuras estratégicas**: (i) elimina trabas para su implantación en suelo rural; (ii) exime de calificación urbanística ciertos supuestos de baja afección territorial; y (iii) refuerza la seguridad jurídica al permitir su autorización mediante las autorizaciones correspondientes, acompañadas simplemente de informe urbanístico municipal.

6) **Disciplina urbanística**: (i) se incorporan las declaraciones responsables al régimen sancionador; y (ii) se amplían los plazos de prescripción de infracciones y sanciones.

7) **Entidades Urbanísticas Colaboradoras**: se regula expresamente (i) el régimen de obligaciones de estas entidades; (ii) el sistema de infracciones y sanciones aplicables; y (iii) la fijación del precio máximo y mínimo de los servicios que prestan.

En definitiva, la Ley 7/2024 introduce una reforma sustantiva del marco urbanístico autonómico, orientada a dotar de **mayor coherencia normativa, agilidad procedimental y seguridad jurídica** al conjunto de actuaciones urbanísticas, reforzando la capacidad de los municipios para adaptar su planeamiento a las nuevas exigencias y facilitando la implantación de proyectos mediante instrumentos más flexibles y técnicamente ajustados a la realidad territorial de la Comunidad de Madrid.

Novedades normativas
Novedades jurisprudenciales

El Ayuntamiento de Madrid aprueba inicialmente el proyecto de urbanización de Las Tablas

Clara Carazo | Abogada

El 27 de marzo de 2025, el Ayuntamiento de Madrid (el "**Ayuntamiento**") aprobó inicialmente el proyecto de urbanización del APE 08.21 "Las Tablas Oeste" (el "**Ámbito**"), uno de los cuatro ámbitos urbanísticos que integrarán Madrid Nuevo Norte.

El Ámbito cuenta con una superficie total del 304.976 m² y es el primero de los cuatro ámbitos de Madrid Nuevo Norte (i.e. APE 05.31 "Centro de Negocios Chamartín", APE 08.20 "Malmea-San Roque-Tres Olivos", APR 05.10 "Estación de Chamartín" y APE 08.21 "Las Tablas Oeste") en obtener la aprobación inicial del proyecto de urbanización correspondiente.

Según ha manifestado el Ayuntamiento, el proyecto de urbanización del Ámbito permitirá la unión del actual barrio de Las Tablas con la parte central de Madrid Nuevo Norte y la creación de un entorno urbano mixto donde convivirán distintos usos (e.g. residenciales, oficinas, comercio, equipamientos y zonas verdes).

El proyecto de urbanización prevé la división de los trabajos de urbanización en dos etapas distintas. De esta forma, se puede facilitar tanto la simultaneidad de las obras de urbanización con las de edificación como la recepción de cada una de las etapas de forma separada, lo que permitirá acelerar la ocupación de los distintos edificios del Ámbito.

De las características más relevantes del Ámbito cabe destacar que cuenta con una edificabilidad total de 211.992 m² que, a su vez se distribuyen entre (i) 74.197 m² destinados a uso residencial; (ii) 123.795 m² destinados a uso terciario de oficinas y (iii) 14.000 m² destinados a uso comercial.

La edificabilidad residencial permitirá la construcción de un total de 741 viviendas, de las cuales (i) 455 serán vivienda libre de propiedad privada; (ii) 184 tendrán algún tipo de protección pública (46 destinadas a Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado y 138 a Vivienda con Protección Pública Básica); y (iii) 102 serán viviendas de gestión municipal titularidad del Ayuntamiento de Madrid (como resultado de la materialización en el uso residencial del 10 % de aprovechamientos de cesión municipal).

Asimismo, el Ámbito contará con un total de 91.162 m² destinados a zonas verdes distribuidas en nueve áreas, de las cuales tres serán grandes parques principales. También se prevé la creación de equipamientos en el Ámbito, en particular, se destinará un total de 35.594 m² a estos usos distribuidos en (i) una parcela de 23.195 m² dedicada a usos educativos y deportivos; y (ii) otra parcela con un total de 12.399 m² de servicio público y equipamiento cívico-social.

Por lo tanto, la aprobación inicial del proyecto de urbanización del Ámbito es un hito muy relevante dentro del desarrollo urbanístico de Madrid Nuevo Norte, proyecto que llevaba paralizado numerosos años y que es la actuación de transformación urbana más importante de los próximos años no solamente en Madrid, sino también en Europa.

Novedades en materia urbanística en Cataluña introducidas por el Decreto-ley 2/2025, de 25 de febrero

Natalia Ruigómez | Abogada

El 9 de abril de 2025, el Parlamento de Cataluña convalidó el Decreto-ley 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo en Cataluña ("**Decreto-ley 2/2025**").

En el ámbito urbanístico, se introduce modificaciones en el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley

Novedades normativas
Novedades jurisprudenciales

de Urbanismo de Cataluña, así como en el Decreto 305/2006, de 18 de julio, que aprueba el Reglamento de dicha ley. Entre otras, destacan las siguientes medidas:

a. Publicidad de los instrumentos de gestión urbanística

Se refuerza la transparencia en materia urbanística al establecer expresamente la publicidad de los instrumentos de gestión urbanística, equiparándola a la de los instrumentos de planeamiento. Esta medida se configura como una garantía del derecho de acceso a la información pública urbanística.

En concreto, se impone a los Ayuntamientos la obligación de remitir a la Generalitat, en el plazo máximo de 2 meses desde la firmeza en vía administrativa de dichos instrumentos o sus modificaciones, una copia completa del expediente, en formato interoperable. La Administración autonómica debe incorporar esta documentación al Registro Urbanístico de Cataluña, permitiendo así su consulta telemática.

b. Limites en la regulación urbanística de usos del suelo

Se introduce una precisión relevante en cuanto a las limitaciones que puede imponer el planeamiento urbanístico o las ordenanzas sobre el uso del suelo. En particular, se establece que cualquier restricción que afecte al acceso o ejercicio de actividades económicas debe respetar los principios derivados de la Directiva de servicios. Esto implica que solo serán admisibles aquellas limitaciones que respondan a razones imperiosas de interés general —según lo previsto en dicha Directiva— y que, además, resulten necesarias, proporcionales y no discriminatorias. Todo ello deberá reflejarse y justificarse adecuadamente en la memoria del plan, en equilibrio con los demás intereses generales que concurran en la ordenación urbanística.

c. Flexibilización de los límites para instalaciones energéticas para construcciones con tipología de edificación aislada

Se introduce una mejora en el régimen aplicable a las instalaciones destinadas a reducir la demanda energética de las edificaciones en suelo urbano. Hasta ahora, estas instalaciones únicamente se permitían en los espacios no ocupados por la edificación, siempre que no superaran el metro de altura desde la rasante del terreno ni ocuparan más del 25 % de la superficie no edificable de la parcela.

La nueva redacción mantiene esta regla general, pero añade una excepción específica para construcciones con tipología de edificación aislada. En estos casos, se permite una mayor altura —hasta 2,2 metros— y una ocupación más extensa de la parcela —hasta el 50 % de la superficie no edificable—, favoreciendo así la implementación de sistemas energéticos como paneles solares, aerotermia u otras soluciones similares.

d. Cómputo del plazo para patrimonializar los derechos urbanísticos en supuestos indemnizatorios por modificación del planeamiento

Se introduce una aclaración relevante en los supuestos de modificación o revisión del planeamiento que impidan o alteren la participación en procesos de transformación urbanística, en cuyos casos el plazo de desarrollo y materialización de los derechos urbanísticos comenzará a contarse desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento general o derivado aplicable. Y, en defecto de previsión expresa de plazos de ejecución o que estos no estén vinculados a la aprobación definitiva y entrada en vigor del planeamiento, a efectos indemnizatorios, las modificaciones y revisiones no tienen carácter anticipado si han transcurrido 3 años desde la entrada en vigor del planeamiento que prevea el desarrollo o desde que se haya establecido la correspondiente ordenación detallada, siempre que la demora sea imputable a la Administración.

e. Nueva licencia urbanística para viviendas de protección pública

Se introduce la posibilidad de solicitar una licencia básica, mediante proyecto básico, para obras de nueva planta, sustitución o rehabilitación de

Novedades normativas
Novedades jurisprudenciales

vivienda de protección pública. Esta licencia permite iniciar las obras, bajo responsabilidad solidaria del promotor, constructor y dirección facultativa, mientras se tramita la licencia urbanística definitiva, que debe resolverse en el plazo de un mes desde la concesión de la básica. En caso de denegación, las obras no podrán destinarse a uso alguno y se podrán imponer medidas de restablecimiento y sanción.

f. Ampliación del plazo de caducidad de los procedimientos de protección de la legalidad urbanística

Se amplía de 6 a 18 meses el plazo de caducidad de los procedimientos de protección de la legalidad urbanística. Esta medida refuerza la capacidad de reacción de la Administración ante actuaciones urbanísticas ilegales, permitiendo un margen temporal más amplio para resolver los procedimientos dirigidos al restablecimiento de la legalidad vulnerada, con particularidades en los supuestos a que se refiere la legislación de procedimiento administrativo común.

Comparación previa del riesgo de inundación para la implantación de campings en Cataluña: entrada en vigor del Decreto-ley 4/2025

Coloma Vives | Abogada

El pasado 21 de marzo entró en vigor el Decreto-ley 4/2025, de 18 de marzo, de medidas urgentes de comprobación de la viabilidad de los campings afectados por riesgo de inundación en Cataluña para garantizar la seguridad de las personas (el **"Decreto-ley"**), tras su publicación, el 20 de marzo de 2025, en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña núm. 9375.

Ello es un reflejo de la preocupación creciente de las Administraciones públicas tras los últimos acontecimientos meteorológicos acaecidos. Así, con la entrada en vigor del Decreto-ley se pretende comprobar y hacer seguimiento de la viabilidad y funcionalidad de los campings ubicados en espacios afectados por riesgo de inundación en Cataluña.

En concreto, se debe considerar que un camping está afectado por este riesgo de inundación cuando se ubique en una zona inundable por un periodo de retorno de 500 años o en una zona susceptible de inundación por criterios geomorfológicos o en áreas susceptibles a una dinámica torrencial.

A estos efectos, se ha creado, con carácter temporal, la Comisión Técnica de Campings y la Comisión de Gobierno de Campings, encargados de, respectivamente, (a) adoptar el acuerdo de inicio del procedimiento de comprobación de viabilidad de los campings y (b) resolver dichos procedimientos, adoptando, si fuere oportuno, las medidas provisionales correspondientes (e.g. suspensión temporal, total o parcial, de la actividad).

Por lo que respecta al procedimiento de comprobación, se destacan a continuación las principales consideraciones:

- Puede iniciarse en cualquier momento, mientras se ejerza la actividad de camping.
- Se inicia de oficio por el acuerdo de la Comisión Técnica. Este acuerdo de incoación debe incluir, necesariamente, una petición de informe preceptivo que debe emitir el organismo de cuenca competente.
- Igualmente, la dirección general competente en materia de protección civil emitirá su informe preceptivo en relación con las condiciones de seguridad existentes o potencialmente viables en el camping en concreto[1].

1 Tanto el organismo de cuenca como la dirección general competente en materia de protección civil podrán solicitar a los titulares de los campings la documentación necesaria a los efectos de emitir sus informes. En caso de que no se aporte dicha documentación en el plazo de un (1) mes, el informe será desfavorable.

Novedades normativas
Novedades jurisprudenciales

- El organismo de cuenca y el departamento de protección civil correspondiente serán los encargados de proponer a la Comisión Técnica el orden de prioridad de inicio de cada procedimiento (en función de las necesidades de intervención por razones de seguridad).
- La suspensión temporal de la actividad requiere trámite previo de audiencia del titular del camping, del Ayuntamiento y del Consejo comarcal correspondiente (excepto para el supuesto de riesgo muy grave para la seguridad de las personas).
- La Administración obligada a dar cumplimiento a las medidas provisionales que pudieran adoptarse es el Ayuntamiento. Si en un plazo de quince (15) días no ha ejecutado dichas medidas, la Generalitat de Catalunya actuará subsidiariamente.
- La propuesta de acuerdo de la Comisión Técnica podrá:
  - **a.** permitir continuar con la actividad;
  - **b.** condicionar la actividad a la adopción de ciertas medidas (e.g. a la redacción de un Plan Especial y, en su caso, a la modificación del planeamiento general, a la adopción de medidas de señalización, información y alerta de los usuarios o a disponer de una propuesta de sistema de alerta primeriza de inundaciones); o
  - **c.** ordenar el cese definitivo de la actividad.
- Ninguno de los anteriores pronunciamientos dará lugar a indemnización.
- Frente a la propuesta de acuerdo de la Comisión Técnica podrán presentarse alegaciones en un plazo de quince (15) días.
- Resolverá el procedimiento la Comisión de Gobierno de Campings. El plazo máximo de resolución es de nueve (9) meses y, en caso contrario, se produce la caducidad del procedimiento.

Ahora solo queda esperar a que se tramiten los primeros expedientes a la luz del Decreto-ley y a partir de ahí, en su caso, comprobar que medidas provisionales se adoptan respecto de los campings que ya estén actualmente en funcionamiento.

Aprobación inicial de la modificación del Plan General de Madrid para la protección y mejora del uso residencial

Rafael Pastor | Abogado

El 7 de enero de 2025 se publicó en el BOCM nº 5 el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid, de 12 de diciembre de 2024, en virtud del cual se aprueba inicialmente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (**"PGOU"**) para la protección y mejora del uso residencial (expediente 135-2024-00206) (el **"Acuerdo"**)[2] –conocido como Plan Reside–.

Para el establecimiento de las medidas concretas que prevé la Modificación se han considerado dos zonas diferenciadas de la ciudad: (i) Área central de la ciudad, coincidente con el APE. 00.01 del Centro Histórico (**"Zona 1"**); y (ii) Área periférica exterior al APE. 00.01 del Centro Histórico (**"Zona 2"**) –el ámbito exterior a la Zona 1–.

Asimismo, se suspende la tramitación de licencias y los efectos de las declaraciones responsables presentadas con posterioridad a la aprobación del Acuerdo, en el ámbito de la Modificación, que pudieran resultar afectadas por sus determinaciones (con excepción de la primera ocupación y funcionamiento). Esta suspensión tendrá una duración de un año (i.e. hasta el 7 de enero de 2026) y

2 **Nota PLL**: a efectos informativos, téngase en cuenta que el Acuerdo no ha sido aprobado definitivamente, por lo que podría estar sujeto a modificaciones.

Novedades normativas
Novedades jurisprudenciales

sustituye a la suspensión vigente hasta la fecha, que había sido decretada por el Ayuntamiento mediante acuerdo de 25 de abril de 2024, BOCM nº 99.

Se resumen a continuación las principales novedades introducidas:

1) **Implantación del uso terciario hospedaje en la Zona 1 (*Modificación de los artículos 7.6.3 bis, 8.1.30 y 8.1.31 de las NNUU del PGOU*)**

- **Implantación en las viviendas unifamiliares del nivel de usos E**

  No se admite la implantación ni en edificio exclusivo ni en parte de la edificación.

- **Implantación en edificios de uso no residencial en los niveles A, B, C y D**

  Se admite la implantación en edificio exclusivo (uso alternativo). En los edificios catalogados de mayor nivel de protección (niveles 1 y 2), será necesario plan especial (**"PE"**) de protección que garantice su restauración y rehabilitación.

- **Implantación en parte de edificios de uso no residencial en los niveles A, B, C y D**

  Se admite la implantación en parte de la edificación en planta de pisos (uso complementario) y se prohíbe en planta baja e inferior a la baja.

- **Implantación en edificios de uso residencial en los niveles A, B, C y D**[3]

  En las calles de carácter marcadamente residencial de los niveles de usos A y B, se admite:

  a. La implantación en edificio exclusivo (uso alternativo) en los edificios catalogados de menor nivel de protección (nivel 3), exclusivamente en la modalidad de viviendas de uso turístico (VUT) y sujeta a las condiciones siguientes: (i) retorno al uso residencial transcurridos 15 años y sin posibilidad de terciarización posterior; y (ii) restauración y rehabilitación de la edificación.

  b. La implantación en edificio exclusivo en los edificios catalogados de mayor nivel de protección (niveles 1 y 2) en cualquier modalidad, con control de acumulación de actividades (uso autorizable) y PE de protección que garantice su restauración y rehabilitación.

  c. En solares vacantes y en edificios sin catalogar no se admite la implantación en edificio exclusivo.

  En las calles de carácter comercial y terciario de los niveles de usos C y D, se admite la implantación en edificio exclusivo (uso alternativo). En los edificios catalogados de mayor nivel de protección (niveles 1 y 2) será necesario PE de protección que garantice su restauración y rehabilitación.

- **Implantación en parte de edificios de uso residencial en los niveles A, B, C y D**

  No se admite la implantación en parte de la edificación en ninguna de las plantas del edificio.

3 Nota PLL: a efectos informativos, nótese que con la nueva regulación, se elimina la delimitación de anillos concéntricos (sustituyéndose por: (i) la Zona 1, que incluye el Anillo 1 y, con ligeras variaciones, el Anillo 2; y (ii) la Zona 2, que incluye el Anillo 3), así como la posibilidad de implantación de la clase de hospedaje en parte de edificios residenciales de la Zona 1 (v.gr. hasta ahora, en el Anillo 1 –Distrito Centro–, integrado en la Zona 1, se permitía su implantación para los niveles de usos A y B, en planta inferior a la baja, baja y primera, con acceso independiente; y, para los niveles de usos C y D, en cualquier situación, con acceso independiente). Asimismo, la normativa anterior preveía la posibilidad de implantar la clase de hospedaje en edificio exclusivo de uso residencial del Anillo 1, cuando tuvieran nivel de usos D, y nivel de protección 3 o sin catalogar. Ahora la implantación de la clase de hospedaje en edificio exclusivo se permite como uso alternativo (en los niveles de usos A y B, y catalogados con nivel de protección 3, sujeto a las condiciones que se indican; y en los niveles de usos C y D, y catalogados con nivel de protección 1 y 2, con PE de protección).

Novedades normativas
Novedades jurisprudenciales

2) **Recuperación del uso residencial en la Zona 1 (*edificios terciarizados: modificación de los artículos 8.1.32.2 y 7.5.4.3.a); y dotaciones privadas: modificación de los artículos 7.3.1.3.b, 4.3.8.5, 4.3.20, 4.11.2.11 y 7.10.4.5 de las NNUU del PGOU*)**

- **Edificios terciarizados**
  - » Se incentiva el retorno al uso residencial de edificios terciarizados (i.e. actualmente destinados en más del 66 % de su superficie a usos terciarios). Condiciones: (i) el cambio de uso deberá afectar a la totalidad del edificio y; (ii) una vez convertido el edificio al uso residencial, no se admitirá su posterior terciarización.
  - » Incentivos: (i) no se exigirá la incorporación de la dotación de servicio de aparcamiento y; (ii) los edificios con exceso de edificabilidad podrán conservar su superficie edificada existente reconocida en licencia.
- **Dotaciones privadas**
  - » Se admite *ex novo*, mediante PE y asumiendo las obligaciones y cesiones legalmente establecidas, el cambio de uso a residencial de parcelas calificadas de equipamiento privado que alojen edificaciones catalogadas.
  - » Requisitos para el cambio de uso: (i) que se trate de una dotación innecesaria, previo informe del organismo sectorial competente; (ii) contribuye a la puesta en valor de la edificación y es compatible con la conservación de los valores que motivaron su protección y así lo estiman las comisiones de patrimonio competentes; y (iii) se garantiza la restauración y rehabilitación de la edificación.
  - » Otras condiciones: (i) podrán implantarse residencias comunitarias y compartidas y viviendas libres asequibles en régimen de alquiler (i.e. un nuevo tipo de vivienda al que el planeamiento limita la renta de alquiler para facilitar el acceso a la vivienda); y (ii) solo podrá transformarse a uso residencial la edificabilidad autorizada con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU.
  - » El PE deberá contener: (i) la clase y categoría del uso residencial a implantar y el régimen de usos compatibles, sin admitir su terciarización posterior; (ii) las cesiones correspondientes y su forma de su materialización; y, (iii) en su caso, las condiciones de vivienda libre asequible en régimen de alquiler, en particular la renta máxima (inferior al 30 % de los ingresos familiares medios del barrio en el que se ubique el edificio).
- **Limitación de la terciarización progresiva de edificios residenciales**

  Se suprime la posibilidad de terciarización progresiva de edificios residenciales.

3) **Descentralización del uso terciario hospedaje (*modificación de los artículos 7.1.4.4 y 7.6.3 de las NNUU del PGOU*)**

- **Condiciones de aplicación**
  - » Se mantienen las condiciones de implantación del uso terciario hospedaje de las normas zonales y ordenanzas particulares de la Zona 2.
  - » Se impone la condición de acceso independiente a los locales de uso terciario hospedaje situados en edificios de uso residencial, incluso en planta baja.
  - » En la implantación del uso terciario hospedaje en locales de planta baja se exigirán las mismas condiciones estéticas que en la transformación a vivienda.

Novedades normativas
Novedades jurisprudenciales

4) **Protección del comercio de proximidad (*modificación de los artículos 7.3.12.1, 7.3.6 bis, 8.1.32.3 y 8.10.2.9 de las NNUU del PGOU*)**

- **Zona 1**
  - » Se prohíbe la implantación del uso terciario hospedaje en locales comerciales de planta baja.
  - » Se prohíbe la transformación en vivienda de los locales catalogados y de los situados en las calles de carácter comercial y terciario de los niveles de usos C y D.
- **Zona 2**

  En las calles consideradas como ejes terciarios de la Norma Zonal 10 –referenciadas en los arts. 8.10.1 y 8.10.2.8 del PGOU– se prohíbe en los locales de planta baja la transformación en vivienda y la implantación del uso terciario hospedaje.

Ordenanza reguladora de los equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional y de los requisitos funcionales de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal

María Rodrigo | Abogada

El Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (el "**Decreto-ley 17/2019**"), establece como objetivo reconducir la situación actual de extrema dificultad de acceso a una vivienda a precio asequible para una parte significativa de la población que se encuentra, en muchos casos, en situación de vulnerabilidad económica y social.

En este sentido, define un nuevo concepto de alojamiento dotacional, orientado a que las necesidades temporales de habitación de las personas, según sus circunstancias, no tengan por qué satisfacerse únicamente en una vivienda completa, sino también en régimen de uso compartido de todos o parte de los elementos del alojamiento.

En línea con la citada norma, el pasado mes de febrero de 2025, la Comisión de Ecología, Urbanismo, Movilidad y Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona aprobó inicialmente la Ordenanza reguladora de los equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional y de los requisitos funcionales de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal (la "**Ordenanza**").

Este texto normativo responde a la necesidad de **garantizar una oferta de alojamiento temporal de calidad y asequible**, en línea con la planificación urbanística vigente y la adaptación a las necesidades sociales actuales.

De este modo, la presente Ordenanza pretende dar cumplimiento a:

i) La disposición adicional primera de las normas urbanísticas de la Modificación del Plan General Metropolitano para regular el sistema de equipamientos de alojamiento dotacional en el municipio de Barcelona, que determinan que el Ayuntamiento de Barcelona debe aprobar una ordenanza para regular, en lo que se refiere a los equipamientos de alojamiento dotacional, aspectos tales como, sus requisitos funcionales, los criterios de selección de los usuarios, etc.

ii) La disposición transitoria octava del Plan Especial Urbanístico para la regulación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, viviendas de uso turístico, hogares compartidos y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en la ciudad de Barcelona que determina que el Ayuntamiento debe aprobar una ordenanza para regular los requisitos funcionales de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal.

Novedades normativas
Novedades jurisprudenciales

De este modo, dado que el Decreto-ley 17/2019 abrió la puerta a la posibilidad de que los alojamientos dotacionales pudieran ser de iniciativa privada, mediante la aprobación de la Ordenanza se pretende establecer unas condiciones mínimas que garanticen una uniformidad en todos los equipamientos, con independencia de quién ejerza la iniciativa.

En línea con dicho objetivo, mediante la Ordenanza –pendiente de aprobación definitiva– concreta los siguientes aspectos:

- Los **requisitos funcionales** del alojamiento dotacional, tales como las superficies mínimas de los espacios de uso privativo y de los espacios comunitarios.
- Los aspectos procedimentales necesarios para el **control**, a través del censo, **del suelo máximo permitido destinado a alojamiento dotacional** en la ciudad.
- Los **criterios de selección de los usuarios** de los alojamientos dotacionales.
- Los criterios o método de cálculo y actualización de la **retribución económica o alquiler** a satisfacer por parte de los usuarios.
- Los distintos **compromisos del promotor** que, en su caso, pueden preverse en atención al interés público de la actuación.

Novedades normativas
Novedades jurisprudenciales

NOVEDADES JURISPRUDENCIALES

Comentario a la Sentencia 1070/2024 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 9 de diciembre de 2024 (recurso nº 73/2024): sobre la nulidad de pleno derecho de los planes especiales por omisión del trámite de evaluación ambiental estratégica

Santiago Casado | Abogado

El pasado 9 de diciembre de 2024 el Tribunal Superior de Justifica de Madrid (el "**TSJ**") dictó la sentencia nº 1070/2024, dando resolución al recurso contencioso administrativo nº 73/2024 (la "**Sentencia**") interpuesto frente al Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid (el "**Ayuntamiento**") de 30 de octubre de 2024 por el que se aprobaba el Plan Especial de la parcela situada en el distrito de Retiro (el "**Acuerdo**" y el "**Plan Especial**", respectivamente).

El objeto del Plan Especial era la "*ordenación de volúmenes de la parcela vacante calificada como dotacional privado, determinando las condiciones de edificabilidad de acuerdo con las necesidades de la dotación, teniendo en cuenta la edificabilidad correspondiente asignada*".

La parte demandante alega la nulidad de pleno derecho del Acuerdo sobre la base de tres argumentos principales:

i) Vulneración del artículo 47.1 e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas (la "**LPAC**") por haberse prescindido del procedimiento establecido para la tramitación del Plan Especial, por no haberse sometido a evaluación ambiental estratégica.

ii) Vulneración del artículo 47.2 de la LPAC al querer dotar de mayor edificabilidad a la parcela objeto del Plan Especial, incumpliéndose las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.

iii) Incumplimiento de la normativa urbanística autonómica por no haberse contemplado las correspondientes cesiones del suelo urbanizado lo que conlleva nuevamente la vulneración del artículo 47.2 de la LPAC.

Analizados los argumentos, el TSJ determina que la nulidad del Plan Especial no resultaría en ningún caso de la aplicación del artículo 47.1 de la LPAC, sino del artículo 47.2 ya que no se está impugnando un acto administrativo, sino la disposición administrativa en que consiste el instrumento de planeamiento.

No obstante, se acoge el primero de los argumentos toda vez que se ha omitido el trámite de evaluación ambiental del Plan Especial. Si bien es cierto que la norma permite algunas excepciones, la exclusión de la evaluación ambiental únicamente se destina a planes especiales en suelo urbano que no incremente edificabilidad, circunstancia que no concurre en este caso.

El TSJ justifica esta decisión indicando que la evaluación ambiental estratégica es un instrumento de prevención que perite integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas, siendo un mecanismo de naturaleza preventiva que resulta indispensable para evaluar, analizar y diagnosticar los efectos ambientales de las actuaciones que se vayan a llevar a cabo.

El segundo motivo alegado también es admitido por el TSJ, toda vez que se aplica la edificabilidad de la parcela afectada, lo cual es contrario al planeamiento urbanístico general.

Finalmente, el motivo tercero también es estimado por el TSJ, al entender que no cabría excepcionar al Plan Especial de la necesidad de ejecutar las cesiones de suelo para el incremento de redes públicas, ni se justifica en la memoria del Plan Especial por qué estas cesiones no han de ser aplicadas ni se establecen otras medidas de compensación.

Conforme a todo lo expuesto, el TSJ declaró la nulidad del Acuerdo, con expresa imposición en costas al Ayuntamiento, como parte demandada, y a los promotores del Plan Especial, como parte codemandada.

Novedades normativas
Novedades jurisprudenciales

Coordinadores de la Newsletter

Alberto Ibort | Socio de Urbanismo
aibort@perezllorca.com
T. +34 91 426 30 47

Beatriz Álvarez Mallo | Abogada de Urbanismo
balvarez@perezllorca.com
T. +34 91 423 70 08

YA DISPONIBLE | **Nueva App Pérez-Llorca**

DISPONIBLE EN App Store

DISPONIBLE EN Google Play

Copyright © 2025 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, 8ºA
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
–
Montes Urales 632
1100 – Mexico City
–
Av. Ricardo Margain 440, Suite-904,
66265 – Monterrey
–
375 Park Avenue 38th floor
10152 – New York
–
8 Marina Blvd
018981 – Singapore

www.perezllorca.com