

# boletín

derecho urbanístico y  
ordenación del territorio

1-2012  
Febrero, 2012

## INTRODUCCIÓN

Este Boletín, en su primer ejemplar, pretende destacar las novedades más importantes en Derecho Urbanístico y de Ordenación del Territorio sucedidas en España en el pasado año 2011.

A partir de este primer ejemplar les iremos remitiendo, con mayor periodicidad, sucesivos Boletines comprensivos de todos aquellos aspectos novedosos que, por su relevancia en el área de práctica que nos ocupa, pudieran resultarles de interés, poniéndonos a su entera disposición para cualquier cuestión que se les pudiera plantear.

El Derecho Urbanístico presenta una idiosincrasia peculiar. La proliferación de normas de rango infralegal y local, la relevancia jurídica de los instrumentos de planeamiento determinan que, para que esté completo, este Boletín no sólo debe recoger las novedades normativas sino también debe reflejar la aprobación de los instrumentos de planeamiento más relevantes en cada ámbito territorial.

La extrema territorialización que el Derecho Urbanístico ha sufrido durante las últimas décadas impone, también, la necesidad de que en este Boletín se reflejen de forma diferenciada todas las comunidades donde se hayan producido novedades que resulten relevantes para la operativa urbanística diaria.

Se ha realizado un esfuerzo de selección, plenamente conscientes de que la exhaustividad en este ámbito es imposible.

Esperamos que este documento se convierta en una herramienta importante en manos de los operadores en el campo del urbanismo que permita informar a todos los interesados sobre las últimas novedades en el marco del Derecho Urbanístico y sobre los derroteros de las diversas administraciones en esta materia.

Como es lógico, nos ponemos a disposición del receptor de este Boletín para aclarar cualquier duda que pudiese surgir como resultado de las reseñas contenidas en el mismo.

**Pedro García Capdepón**

*Responsable de la práctica Derecho Público Garrigues*

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>
<b>NOVEDADES NORMATIVAS A NIVEL ESTATAL</b>	<b>9</b>
1. Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible	9
2. Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecario, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa	10
3. Real Decreto-Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público	11
4. Algunos apuntes sobre el Reglamento de Valoraciones de la Ley de suelo, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre	11
<b>COMUNIDADES AUTÓNOMAS</b>	<b>13</b>
1. <b>Andalucía</b>	<b>13</b>
▪ <b>Proyectos de Ley</b>	<b>13</b>
• Proyecto de Ley de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.	13
▪ <b>Pronunciamientos jurisprudenciales</b>	<b>15</b>
• Sentencia, de 30 de septiembre de 2011, del Tribunal Supremo. Confirmación de la suspensión cautelar de la modificación del PORN y PRUG del Parque Natural Cabo de Gata-Níjar, en lo referido a “El Algarrobico”.	15
2. <b>Baleares</b>	<b>15</b>
▪ <b>Novedades Legislativas</b>	<b>15</b>
• Decreto 20/2011, de 18 de marzo, por el cual se establecen las disposiciones generales de clasificación de la categoría de la implantación de alojamiento turístico en hotel, hotel apartamento y apartamento turístico de las Illes Balears.	15

■ <b>Instrumentos de ordenación territorial y urbanística</b>	<b>16</b>
• Adopción de determinados acuerdos por parte de la Conselleria de Medio Ambiente y Movilidad destinados a proteger espacios que se consideran de especial relevancia ambiental, entre los que cabe distinguir:	16
• Aprobación definitiva de la Modificación puntual número 2 del Plan Territorial Insular de Mallorca, acordada por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca en fecha 13 de enero de 2011	17
• Redacción del Plan Insular de la Costa de Menorca, que definirá un futuro régimen al que quedará sujeta dicha costa (en lo relativo a la delimitación de las zonas de baño, anclaje, y amarre; usos; condiciones de acceso y gestión de las listas de espera; protección del medio marino; etc.).	17
■ <b>Noticias de interés</b>	<b>17</b>
• Actuaciones de la Agència de Protecció de la Legalitat Urbanística i Territorial de Mallorca, de inspección de los terrenos construidos bajo sospecha de haberse cometido una posible infracción urbanística.	17
<b>3. Canarias</b>	<b>18</b>
■ <b>Novedades Legislativas</b>	<b>18</b>
• Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.	18
• Decreto 87/2011, de 15 de abril, que modifica el Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012; el Decreto 138/2007, de 24 de mayo, que establece el régimen de adjudicaciones de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda; el Decreto 152/2008, de 7 de julio, por el que se aprueban los estatutos del Instituto Canario de la Vivienda y el Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública.	18

• Decreto 70/2011, de 11 de marzo, por el que se crea la Red Canaria de Parques Nacionales.	<b>19</b>
<b>■ Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística.</b>	<b>19</b>
• Aprobación de una serie de Planes Insulares de Ordenación en las Islas Canarias, cuyo carácter es vinculante para los instrumentos de ordenación de espacios naturales y territorial de ámbito inferior al insular y para los planes de ordenación urbanística.	<b>19</b>
<b>4. Castilla y León</b>	<b>19</b>
<b>■ Novedades Legislativas</b>	<b>19</b>
• Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos al Procedimiento de aprobación de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (BOCYL nº 49, de 11 de marzo de 2011).	<b>19</b>
<b>■ Pronunciamientos jurisprudenciales</b>	<b>20</b>
• Sentencia, de 11 de octubre de 2011, del Tribunal Supremo. Anulación del Plan Regional de Residuos Industriales de Castilla y León 2006-2010.	20
• Sentencia, de 3 de junio de 2011, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León. Obligatoriedad de recepción de las obras de urbanización de los Ángeles de San Rafael (Segovia).	20
<b>5. Castilla La Mancha</b>	<b>20</b>
<b>■ Novedades Legislativas</b>	<b>20</b>
• Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.	20
• Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto	

Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.	21
<b>Pronunciamientos jurisprudenciales</b>	<b>21</b>
• Sentencia, de 18 de julio de 2011, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.	21
Anulación del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.	
<b>6. Cataluña</b>	<b>22</b>
▪ <b>Novedades Legislativas</b>	<b>22</b>
• Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica.	22
• Ley 7/2011, de 27 de julio, de medidas fiscales y financieras.	24
▪ <b>Proyectos de Ley</b>	<b>25</b>
• Proyecto de Ley de modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo.	25
▪ <b>Pronunciamientos jurisprudenciales</b>	<b>27</b>
• Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 3 de octubre de 2011.	27
Un nuevo “episodio” en relación con la ordenación urbanística de parques eólicos en Cataluña.	
<b>7. Comunidad Valenciana</b>	<b>28</b>
▪ <b>Novedades Legislativas</b>	<b>28</b>
• Decreto-Ley 2/2011, de 4 de noviembre, del Consell, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas.	28

<b>8. Extremadura</b>	<b>30</b>
▪ <b>Novedades Legislativas</b>	<b>30</b>
• Ley 9/2011, de 23 de marzo, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.	<b>30</b>
▪ <b>Pronunciamientos jurisprudenciales</b>	<b>31</b>
• Sentencias nº 195 y nº 196, de 9 de marzo de 2011, del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura.	<b>31</b>
Los terrenos integrados en la Zona Especial de Protección de Aves “Embalse de Valdecañas” dentro de la Red Ecológica Europea Natura 2000 deben de ser clasificados en todo caso como suelo no urbanizable.	
<b>9. Galicia</b>	<b>32</b>
▪ <b>Novedades Legislativas</b>	<b>32</b>
• Decreto 19/2011, de 10 de febrero, de aprobación definitiva de las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT).	32
• Decreto 20/2011, de 10 de febrero, de aprobación definitiva del Plan de Ordenación del Litoral (POL).	33
<b>10. Madrid</b>	<b>33</b>
▪ <b>Novedades Legislativas</b>	<b>33</b>
• Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.	33
• Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana.	34
• Resolución de 29 de septiembre de 2011, de la Secretaría de Estado de Cooperación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad de Madrid en relación con la Ley de la Comunidad de Madrid 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.	35

■ <b>Instrumentos de Ordenación Territorial y urbanística</b>	<b>35</b>
• Aprobación del Plan Parcial de prolongación de la Castellana.	35
• Avance de la Revisión del Plan General de Madrid.	35
■ <b>Pronunciamientos jurisprudenciales</b>	<b>36</b>
• Sentencia, de 17 de febrero, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.	36
Anulación parcial de la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades.	
<b>11. Murcia</b>	<b>36</b>
■ <b>Instrumentos de Ordenación Territorial y urbanística</b>	<b>36</b>
• Aprobación definitiva de las Modificaciones de los Planes Generales de Águilas y Lorca en desarrollo de la actuación de interés regional “Marina de Cope”.	36
• Aprobación del Avance del Plan Especial de Ordenación del Complejo Turístico-Recreativo Parque Temático Paramount en el término de Alhama de Murcia.	37
<b>12. País Vasco</b>	<b>37</b>
■ <b>Novedades Legislativas</b>	<b>37</b>
• Decreto 240/2011, de 22 de noviembre, por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios de nueva construcción.	37
<b>13. Principado de Asturias</b>	<b>39</b>
■ <b>Novedades Legislativas</b>	<b>39</b>
• Decreto 30/2011, de 13 de abril, de primera modificación del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.	39

▪ <b>Instrumentos de Ordenación Territorial y urbanística</b>	<b>39</b>
• Aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación de Gijón.	39
▪ <b>Pronunciamientos jurisprudenciales</b>	<b>39</b>
• Sentencia, de 4 de enero de 2011, del Tribunal Supremo. Confirmación de la anulación del Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.	39

## NOVEDADES NORMATIVAS A NIVEL ESTATAL

### 1. Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible

El pasado 6 de marzo de 2011 entró en vigor la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible. En virtud de su artículo 41 se añade un nuevo artículo 84. bis a la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local para establecer la regla general de que el ejercicio de actividades por los particulares no está sujeto a la obtención de previa licencia municipal u otro medio de control preventivo. La excepción se encuentra en el ejercicio de actividades que afecten a la protección del medio ambiente y del patrimonio histórico artístico, a la seguridad y a la salud públicas, o de aquellas actividades que impliquen el uso privativo y ocupación de bienes de dominio público, siempre que la decisión del sometimiento a la obtención de licencia esté justificada y sea proporcionada.

Por otra parte, el Capítulo IV de su Título III, sobre "Rehabilitación y Vivienda", artículos 107 a 111, contempla las actuaciones de renovación y rehabilitación urbanas como medidas para reactivar el sector de la vivienda.

Por medio de dichas actuaciones de renovación y rehabilitación urbanas se pretende favorecer, por la Administración General del Estado en colaboración con las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la reforma de la urbanización o de las dotaciones y la rehabilitación de edificios, especialmente los de uso residencial, en aquellos supuestos de degradación del tejido urbano y del patrimonio arquitectónico. Para ello se habrán de tener en cuenta las finalidades previstas en dicho Capítulo IV que han de ser comunes de las políticas públicas para un medio urbano sostenible.

Las actuaciones de renovación y rehabilitación urbanas tienen el carácter de actuaciones de transformación urbanística que prevé el artículo 14.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de julio, por lo que les resulta de aplicación el régimen legal previsto para las actuaciones de urbanización o de dotación, según el caso.

La rehabilitación de construcciones y edificios, que puede llevarse a cabo mediante programas, planes y demás instrumentos ordenadores, podrá contenerse en planes de ordenación urbanística, o aprobarse de forma independiente por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias. En este último caso, la Ley confiere a dichos programas, planes e instrumentos ordenadores los mismos efectos que los de los planes de ordenación urbanística.

Cuando se trate de obras de mejora la Ley otorga a la Administración competente la facultad de ordenar a los particulares su ejecución, además de por los motivos turísticos y culturales previstos en la legislación aplicable, en los supuestos de construcciones o edificios afectados por un programa, plan o instrumento legal de rehabilitación de viviendas, y que se dirijan a garantizar los derechos reconocidos por ley a las personas, especialmente las que padecan alguna discapacidad, o cuando vengan impuestas por normas legales sobrevenidas por razones de seguridad, adecuación de instalaciones y

servicios mínimos, reducción de emisiones e inmisiones contaminantes de cualquier tipo y las necesarias para reducir los consumos de agua y energía. La aprobación de los referidos programas, planes e instrumentos y la orden de ejecución de las obras comportan la declaración de utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la expropiación forzosa de los bienes y derechos necesarios para su ejecución.

Dichas obras de mejora tienen el carácter de obras necesarias a los efectos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y su autorización administrativa ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad como garantía real del deber del propietario de costear las obras.

## **2. Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecario, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa**

El pasado 7 de julio entró en vigor el Real Decreto-Ley 8/2011 que dedica su Capítulo IV (artículos 17 a 22) al establecimiento de una serie de medidas de fomento de las actuaciones de rehabilitación que refuerzan y complementan las previstas en la Ley de Economía Sostenible e introduce en su Capítulo V (artículos 23 a 25) medidas específicas de seguridad jurídica en el sector inmobiliario.

Se delimitan claramente las actuaciones incluidas en el concepto de rehabilitación, esto es, las actuaciones de conservación, mejora y regeneración urbana. Las dos primeras se refieren a las realizadas en los inmuebles y las de regeneración urbana alcanzan, además, a la urbanización y a las dotaciones.

Se especifica quiénes son los sujetos obligados a ejecutar las actuaciones de rehabilitación y quiénes los legitimados para participar. En caso de inejecución de las obras ordenadas se procederá a su ejecución subsidiaria u otras fórmulas admitidas. En estos casos, el deber legal de conservación se puede elevar, si lo prevé la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición. Asimismo, se explicitan las facultades reconocidas a las comunidades de propietarios, agrupaciones de éstas y cooperativas que pudieran constituirse en relación con las actuaciones de rehabilitación.

Por último se generaliza la obligatoriedad de la inspección técnica de edificios a todos aquellos destinados a vivienda, con antigüedad superior a 50 años en municipios de más de 25.000 habitantes (o aquellos límites que establezca la norma autonómica correspondiente). Serán las comunidades autónomas quienes especifiquen la forma, plazos y condiciones en que se llevarán a efectos las inspecciones técnicas.

Asimismo, con respecto a las medidas de seguridad jurídica en el sector inmobiliario, se explicitan los supuestos en los que se establece el silencio negativo en los procedimientos de declaración de conformidad, aprobación o autorización administrativa, entre los que se encuentra la primera ocupación de las edificaciones.

Por otro lado, se hace hincapié en medidas de protección registral, como son: (i) la incorporación al Registro de la Propiedad de la anotación preventiva de la incoación de expediente sobre disciplina urbanística, respondiendo la Administración que no cumpla con esta obligación de los perjuicios que se le puedan irrogar al tercero adquirente de buena fe; (ii) la obligatoriedad de aportar la licencia de primera ocupación para otorgar escrituras de declaración de obra nueva; (iii) la necesidad de hacer constar en el Registro el carácter de fuera de ordenación de las construcciones ilegales prescritas; y (iv) la obligatoriedad de obtener autorización administrativa para la constitución y modificación de complejos inmobiliarios.

### **3. Real Decreto-Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público**

En su Disposición Final Novena se prevé la renovación de la prórroga establecida en la Disposición Transitoria Tercera del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

En este sentido, los terrenos que con anterioridad al 1 de julio de 2007 formen parte de suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, de haber vencido, sea por causa imputable a la Administración. En caso de falta de previsión sobre los plazos de ejecución, se fija como límite temporal máximo el 1 de julio de 2012.

### **4. Algunos apuntes sobre el Reglamento de Valoraciones de la Ley de suelo, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre**

El Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, tiene por objeto desarrollar el texto refundido de esta Ley en lo relativo a la valoración inmobiliaria, recogiendo las técnicas y métodos de cálculo que deben aplicarse en las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas urbanísticas, expropiaciones, ventas o sustituciones forzosas y determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

Resulta especialmente trascendente destacar que, en virtud de esta norma, el suelo urbanizable delimitado o sectorizado deberá ser valorado como si estuviera en situación de rural, esto es, mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación, resultando únicamente indemnizables en parte las expectativas urbanísticas propias de este suelo en caso de impedimento o alteración de las condiciones de ejercicio de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización y, siempre y cuando, dicho instrumento de planeamiento disponga de un plan de etapas y no se hayan superado los plazos de ejecución contenidos en el mismo.

Se exceptúan de lo anterior aquellos suelos que, con anterioridad al 1 de julio de 2007, formaran parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento hubiera establecido las condiciones para su desarrollo siempre que, en el momento en el que deba entenderse referida la valoración, no hayan vencido los plazos para su ejecución, entendiéndose en defecto de previsión el 1 de julio de 2012, o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros. En este supuesto debería valorarse el suelo en función de su clasificación y situación en aplicación de aquello dispuesto en la anterior Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

Por lo que se refiere a la valoración del suelo en situación básica de urbanizado, el citado Reglamento contempla dos mecanismos como son el cálculo del valor de repercusión y el de comparación, para cuya aplicación distingue las siguientes situaciones urbanísticas:

- Suelo urbanizado edificado o en curso de edificación: deberá fijarse la valoración más elevada entre las resultantes del método de repercusión y el de comparación. Este último vendrá determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad.
- Suelo urbanizado no edificado (o con edificaciones ilegales o en ruina): se calculará el valor de repercusión partiendo de la edificabilidad y uso de referencia de la parcela o, en caso de no disponer la misma de aprovechamiento, de la edificabilidad media y uso mayoritario en el espacio homogéneo.
- Suelo urbanizado no edificado pendiente de alguna obra de urbanización: se calculará el valor de repercusión descontando la totalidad de los costes y gastos de urbanización pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción.
- Suelo urbanizado sujeto a operaciones de reforma o renovación de la urbanización: se calculará el valor de repercusión sobre los usos y edificabilidad atribuidos por la ordenación en su situación de origen.
- Suelo urbanizado sujeto a actuaciones de dotación: se calculará el valor de repercusión sobre los usos y edificabilidades determinados por el planeamiento.
- Suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas: en el caso en que no se extinga el derecho de los propietarios a participar en el proyecto de equidistribución se calculará el valor de repercusión que correspondería si se hubiese llevado a cabo la urbanización, mientras que para el supuesto en que el mismo sí que se extinga por insuficiencia de los derechos aportados, el valor de repercusión se calculará sobre la base del suelo urbanizado con urbanización pendiente.

Así pues, de acuerdo con lo expuesto, debe entenderse que la aprobación del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo ha supuesto el establecimiento de unas normas de mercado carácter técnico, aplicables a las valoraciones administrativas urbanísticas que, en desarrollo de aquello previsto en la norma con rango legal, por una parte no toman en consideración aquellas posibles expectativas no derivadas del esfuerzo inversor de la propiedad y, por otra, pormenorizan los criterios para las distintas situaciones en las que se encuentra el suelo urbanizado.

## COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Reseñamos a continuación algunas de las recientes novedades normativas e iniciativas legislativas autonómicas de mayor interés en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

### 1. Andalucía

- **Proyectos de Ley**
  - **Proyecto de Ley de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.**

El 8 de noviembre de 2011 el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía aprobó un Proyecto de Ley de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA). Al término del pasado año, este Proyecto de Ley se encontraba tramitándose en el Parlamento andaluz, a petición del Consejo de Gobierno, por el procedimiento de urgencia. Previsiblemente este texto se aprobará durante los últimos días de 2012.

En la Comunidad Autónoma de Andalucía, la LOUA es la principal norma en materia de suelo y ordenación urbana. Esta Ley, desde su entrada en vigor el día 20 de enero de 2003, ha experimentado varias modificaciones, en los años 2003, 2005 y 2006. No obstante, la reforma contenida en el referido Proyecto de ley es de mayor entidad que las anteriormente tramitadas.

La tramitación de este Proyecto de Ley se encuentra motivada, fundamentalmente, por la entrada en vigor, en el ámbito estatal, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo. Este Texto Refundido vino a sustituir a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, la cual introdujo variaciones sustanciales en el régimen establecido por la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen de Suelo y Valoraciones. Por ello, el principal objetivo del Proyecto es adaptar el ordenamiento urbanístico andaluz a la legislación estatal del suelo, en un intento de restablecer la coherencia que debe existir entre ambos sistemas legales.

Buena parte de las novedades de esta reforma están orientadas a posibilitar una agilización de trámites en la aprobación de los diferentes instrumentos de planeamiento (en especial los de desarrollo), un mayor reconocimiento de los derechos de los ciudadanos frente a la Administración e incentivos para el sector inmobiliario, sobre todo en las operaciones en la “ciudad existente”, tal y como se desprende de su Exposición de Motivos.

En esta nueva Ley quiere darse una mayor importancia a los principios de participación pública, transparencia y publicidad, principalmente en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento. Para ello se

prevé expresamente, por ejemplo, en el nuevo artículo 6 de la LOUA el derecho de consulta a las Administraciones. Se añade, igualmente, un nuevo apartado al artículo 19, en el que se establece la obligación de que los instrumentos de planeamiento incluyan un resumen ejecutivo con los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del plan, que sea comprensible para la ciudadanía y que facilite la participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

En relación con la clasificación del suelo, se mantiene la tradicional división entre suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, con las distintas categorías que los integran. Las principales novedades se centran en la regulación del suelo urbano no consolidado y, en concreto, en el régimen de las actuaciones de dotación. Se establece así el régimen jurídico de las cesiones en los ámbitos en que el planeamiento atribuye incrementos de aprovechamiento respecto a las situaciones preexistentes. En este sentido, se ha previsto en el artículo 55 que la cesión de suelo para equipamientos y dotaciones que legalmente deben realizar los promotores a favor de los Ayuntamientos se puede sustituir por la entrega en metálico de una cantidad equivalente a su valor, cuando el ámbito de suelo urbano sea muy reducido. En estos supuestos, la Administración deberá crear un depósito específico, que estará regulado en el nuevo artículo 139.2, que se destinará exclusivamente, y en un plazo máximo de tres años, a obtener suelo para dotaciones compensatorias que tengan la entidad suficiente para integrarse en la red de dotaciones públicas del municipio.

La LOUA, con carácter general, establece la obligación de cesión al municipio de la correspondiente superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto. En esta reforma se posibilita que el porcentaje de cesión por este concepto, en ámbitos de suelo urbano no consolidado, pueda ser reducido o incrementado por el planeamiento hasta un 5% o 15%, respectivamente, de manera motivada y en función de las plusvalías.

Por otro lado, el Proyecto de Ley introduce determinadas novedades en lo que se refiere a la reserva de suelo para su destino a vivienda protegida. Se mantiene la previsión de la reserva de, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial de los ámbitos urbanísticos, que ya se preveía con anterioridad. No obstante, cuando se den determinadas circunstancias y en supuestos de modificaciones o revisiones parciales del Plan General de Ordenación Urbanística, se prevé la posibilidad de sustituir esta reserva por una compensación económica consistente en la diferencia entre el valor de repercusión del suelo de vivienda libre y el de vivienda protegida, que pasará a integrarse en el patrimonio municipal de suelo.

Una novedad muy importante, con la que se pretende dar respuesta a las nuevas necesidades del mercado de la vivienda, es la contenida en el nuevo artículo 17. En la nueva redacción de este precepto, se incrementa la densidad máxima tanto en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, como en las áreas de reforma interior. En el primer supuesto, se aumenta la densidad de 75 a

90 viviendas por hectárea; y, en el caso de las áreas de reforma interior, el aumento operado va desde las 100 viviendas por hectárea previstas con anterioridad, a las 120 que establece el Proyecto de Ley.

Finalmente, en materia de ejecución del planeamiento urbanístico, dentro del Título IV, en relación con los sujetos legitimados para llevar a cabo las actuaciones jurídicas y materiales de ejecución, se define con mayor precisión la figura del agente urbanizador, y se detalla el papel de los distintos agentes intervenientes en la actividad urbanística.

- **Pronunciamientos jurisprudenciales**

- **Sentencia, de 30 de septiembre de 2011, del Tribunal Supremo.**

El Tribunal declara que no ha lugar al recurso de casación interpuesto por la Comunidad Autónoma de Andalucía contra los autos de la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el incidente de medidas cautelares por el que se accedió a la suspensión cautelar del Decreto de la Junta de Andalucía 37/08, de 5 de febrero, por el que se aprobó la modificación del PORN y PRUG del Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar, exclusivamente en lo referido al Sector ST-1, conocido como “El Algarrobico”, debiéndose mantener cautelarmente el grado de protección que tenía en el anterior PORN, de 1994.

## 2. Baleares

- **Novedades Legislativas**

- **Decreto 20/2011, de 18 de marzo, por el cual se establecen las disposiciones generales de clasificación de la categoría de la implantación de alojamiento turístico en hotel, hotel apartamento y apartamento turístico de las Illes Balears.**

La aprobación de dicha norma resulta de especial relevancia en tanto que a través de la misma se desarrolla la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de les Illes Balears, en relación a las condiciones mínimas exigibles para establecer la clasificación, en las diversas categorías, de los establecimientos de alojamiento turístico de las Illes Balears denominados establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos. Resulta de especial importancia señalar que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 de dicha norma, son los titulares de los establecimientos los que tienen que indicar la categoría que corresponde a su establecimiento en la declaración responsable de inicio de la actividad (DRIAT) establecida en el artículo 18 del Decreto 13/2011, de 25 de febrero, por el cual se establecen las disposiciones generales necesarias para facilitar la

libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la regulación de la declaración responsable y la simplificación de los procedimientos administrativos en materia turística.

De acuerdo con dicho régimen, los interesados deben realizar una autoevaluación y hacer un cuestionario para poder determinar a qué clasificación responde su establecimiento. Para facilitar dicho trámite, ha sido aprobada por parte de la Consejería de Turismo y Trabajo una Resolución, de 20 de abril de 2011, por la que se aprueba el modelo de cuestionario de autoevaluación y la información que el establecimiento tiene que proporcionar en relación a la categoría alcanzada respecto de la clasificación de los establecimientos de acuerdo con lo dispuesto en el citado Decreto 20/2011.

#### ■ **Instrumentos de ordenación territorial y urbanística**

- **Adopción de determinados acuerdos por parte de la Conselleria de Medio Ambiente y Movilidad destinados a proteger espacios que se consideran de especial relevancia ambiental, entre los que cabe distinguir:**

- (i) Acuerdo de 25 de febrero de 2011 de ampliación de la zona de especial protección para las aves (ZEPA) de S'Albufera de Mallorca, mediante el cual el cual se faculta al Consejero de Medio Ambiente y Movilidad para enviar este acuerdo y sus anexos al Ministerio de Medio Ambiente y al Ministerio de Asuntos Exteriores para que lo pongan en conocimiento de la Comisión Europea y del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas.
- (ii) Acuerdo de 11 de marzo de 2011 de ampliación del ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (“PORN”) de Cala d'Hort y Cap Llentrisca en Ibiza, por el que se inicia el procedimiento de ampliación de dicho plan al ámbito espacial indicado por dicho acuerdo, lo que comporta que hasta su aprobación no pueda ser otorgada ninguna autorización, licencia o concesión que habilite para llevar a cabo actos de transformación sensible de la realidad física o biológica, sin informe favorable de la Administración ambiental (Dirección General de Biodiversidad).
- (iii) Acuerdo de 29 de abril de 2011, por la que se inicia el procedimiento de aprobación de las ampliaciones de la lista de lugares de importancia comunitaria (LIC) en cuanto al hábitat Puig Malet y Santa Eularieta (Menorca), facultando para ello al Consejero de Medio Ambiente para realizar la tramitación que corresponda hasta que la propuesta se eleve al Consejo de Ministros para su aprobación definitiva, y por el que, consecuentemente, y entre tanto no sea resuelto dicho procedimiento, se establece un régimen de protección preventiva de la zona propuesta como

LIC que garantice que no se produce una reducción del estado de conservación de sus hábitats y de sus especies hasta el momento de su declaración formal.

- **Aprobación definitiva de la Modificación puntual número 2 del Plan Territorial Insular de Mallorca, acordada por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca en fecha 13 de enero de 2011**

Entre otras cuestiones, la reducción del techo de crecimiento en Mallorca, previsto en 465 hectáreas vinculadas a las 19 áreas de reconversión territorial que se eliminan (algunas de las cuales están bajo sospecha de ser ajustadas a la legalidad urbanística, incluso mediante la apertura de diligencias abiertas en los tribunales de justicia); y, además, la creación de cinco ámbitos de intervención paisajística en zonas donde se considera necesario mejorar el paisaje para lo cual serán aplicados sobre las mismas proyectos de recuperación y restauración paisajística que serán elaborados por el Consejo de Mallorca en colaboración con los Ayuntamientos afectados.

- **Redacción del Plan Insular de la Costa de Menorca, que definirá un futuro régimen al que quedará sujeta dicha costa (en lo relativo a la delimitación de las zonas de baño, anclaje, y amarre; usos; condiciones de acceso y gestión de las listas de espera; protección del medio marino; etc.).**

Aunque los dos últimos instrumentos anteriormente citados aún se hallan a la espera de ser aprobados definitivamente, resulta de interés remarcarlos en tanto que su tramitación se halla muy avanzada.

- **Noticias de interés**

- **Actuaciones de la Agència de Protecció de la Legalitat Urbanística i Territorial de Mallorca, de inspección de los terrenos construidos bajo sospecha de haberse cometido una posible infracción urbanística.**

Dicho procedimiento, pese a tratarse de un incidente específico y concreto, no debería sorprender que pudiera repetirse de forma reiterada y habitual en los próximos meses, por cuanto, según ha sido publicado en la prensa en los últimos días, se ha indicado que *"los expertos calculan que existen en Pollença cerca de un millar de viviendas vacacionales, casas unifamiliares aisladas, la mayoría de ellas equipadas con piscina, que se alquilan por semanas durante la temporada alta"* y que, tal vez, podrían hallarse en esta misma situación de irregularidad.

Adicionalmente a lo anterior, conviene apuntar que se ha preparado una convocatoria pública de subvenciones dirigida a los Ayuntamientos, con el objetivo de demoler edificaciones ilegales. No obstante, según se indica en la propia página web de la Agencia, únicamente podrán presentarse a esta

convocatoria casos muy concretos que cumplan con los siguientes requisitos: (i) que se trate de licencias municipales anuladas por sentencias judiciales firmes que insten al Ayuntamiento a la demolición de construcciones y a la restitución del terreno a su estado original; (ii) que haya pasado un plazo superior a ocho años desde que se dictó la sentencia; y, (iii) por último, que las edificaciones en cuestión se ubiquen en terrenos con un grado especial de protección y que supongan un fuerte impacto, ambiental, paisajístico y social.

### 3. Canarias

#### ▪ Novedades Legislativas

- **Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.**  
Tiene por objeto la regulación del régimen jurídico y de los instrumentos de intervención administrativa aplicables en Canarias para la instalación y apertura de establecimientos en los que se realizarán actividades clasificadas y espectáculos públicos.
- **Decreto 87/2011, de 15 de abril, que modifica el Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012; el Decreto 138/2007, de 24 de mayo, que establece el régimen de adjudicaciones de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda; el Decreto 152/2008, de 7 de julio, por el que se aprueban los estatutos del Instituto Canario de la Vivienda y el Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública.**

A través del Decreto 87/2011 se modifican:

- ◆ El Decreto 135/2009, como consecuencia de la situación de la crisis económica y de la modificación del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 que suprime la ayuda consistente en la reserva de recursos no territorializados.
- ◆ El Decreto 138/2007, con el objeto de simplificar el procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas.
- ◆ Decreto 152/2008, con el objeto de clarificar la situación jurídica de los bienes de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda.
- ◆ Decreto 1/2004, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública.

- **Decreto 70/2011, de 11 de marzo, por el que se crea la Red Canaria de Parques Nacionales.**

Tiene por objeto la creación de una red coherente e integrada por todos los Parques Nacionales Canarios, la definición de los objetivos asociados a dicha red, y el establecimiento de la estructura organizativa responsable de su administración y gestión.

Asimismo, se fijan las condiciones, los requisitos y los trámites necesarios para que las competencias de gestión ordinaria de los Parques Nacionales Canarios sean objeto de delegación en los Cabildos Insulares.

- **Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística.**
- **Aprobación de una serie de Planes Insulares de Ordenación en las Islas Canarias, cuyo carácter es vinculante para los instrumentos de ordenación de espacios naturales y territorial de ámbito inferior al insular y para los planes de ordenación urbanística.**
  - ◆ Aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de El Hierro (BOC nº 226 de 16 de noviembre de 2011).
  - ◆ Aprobación definitiva parcial del Plan Insular de Ordenación de la Gomera (BOC nº 104 de 26 de mayo de 2011).
  - ◆ Aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma (BOC nº 67 de 1 de abril de 2011).
  - ◆ Aprobación de la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (BOC nº 58 de 21 de marzo de 2011).

## 4. Castilla y León

- **Novedades Legislativas**

- **Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos al Procedimiento de aprobación de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (BOCYL nº 49, de 11 de marzo de 2011).**

La Orden FOM/208/2011 tiene como objeto actualizar a la evolución normativa lo previsto en la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005 que, con carácter orientativo para la administración local, señalaba los informes exigidos por la legislación sectorial y aclaraba detalles del procedimiento para su solicitud.

- Pronunciamientos jurisprudenciales

- **Sentencia, de 11 de octubre de 2011, del Tribunal Supremo.**

Por la que se declara la nulidad del Plan Regional de Residuos Industriales de Castilla y León 2006-2010 en cuanto no establece una ubicación concreta de los centros de eliminación de residuos en contra de lo señalado por el artículo 5.4 Ley 10/1998, de 21 de abril de Residuos (derogada por la Ley 22/2011, de 28 de julio), las Directivas de la Unión Europea y la STJUE de 1 de abril de 2004.

- **Sentencia, de 3 de junio de 2011, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.**

El TSJ de Castilla y León concluye con ocasión de la solicitud de recepción de las obras de urbanización de los Ángeles de San Rafael (Segovia) y de prestación de servicios urbanísticos, reivindicación histórica de la Comunidad de Propietarios, que “*no cabe sino concluir que existe la obligación de recepción de la urbanización y que la obligación de conservación de las obras y servicios urbanísticos es una exigencia insoslayable de los Ayuntamientos, de la que se pueden eximir en casos excepcionales y, desde luego, de duración concreta, siendo en todo caso necesario la constitución de una Entidad de Conservación y en modo alguno asumible por la Comunidad de Propietarios...*”.

## 5. Castilla La Mancha

- Novedades Legislativas

- **Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

Tiene como objeto, asimismo, armonizar los contenidos de la legislación de ordenación territorial y urbanística tanto con las innovaciones que en la normativa básica ha introducido la reciente LES (ver reseña en este mismo boletín) como con la recientes medidas sobre liberalización de los servicios y la última normativa sobre espectáculos aprobada por Castilla-La Mancha.

El Reglamento se articula así en seis títulos que regulan, respectivamente: los principios generales; la intervención preventiva en la edificación y en el uso del suelo; la inspección urbanística; el deber de conservación de obras y construcciones; y, por último, la protección de la legalidad urbanística y las infracciones y sanciones.

- **Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

Regula el proceso por el que se acomete la generación de suelo urbanizado a través de la programación y ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en el planeamiento y desarrolladas, bien por gestión directa de la Administración, bien por gestión indirecta por parte de los particulares seleccionados en el procedimiento concurrencial desarrollado en el propio Reglamento.

Acomete, asimismo, la regulación completa de las figuras relativas a la ejecución de los sistemas generales, así como las otras formas de ejecución de las obras públicas.

- **Pronunciamientos jurisprudenciales**

- **Sentencia, de 18 de julio de 2011, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.**

Esta Sentencia es la primera de una serie de pronunciamientos estimatorios del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha a través de los cuales se ha anulado el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Toledo, aprobado por Orden, de 26 de marzo de 2007, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con fundamento en la omisión de trámites esenciales de su procedimiento aprobatorio y, en particular, del relativo a su sometimiento a una segunda información pública como consecuencia de la introducción, en dicho instrumento de planeamiento, de modificaciones sustanciales tras su aprobación inicial.

Para fundamentar su fallo, la Sala se inspira en una previa Sentencia, de 11 de mayo de 2009, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, de la que reproduce amplios fragmentos a lo largo de su contenido, y que anuló en Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Castellón por el mismo motivo, a pesar de que, tanto la normativa urbanística valenciana como la castellano manchega excusaban expresamente la reiteración del trámite de información pública, incluso en el caso de introducción de modificaciones sustanciales. En particular, en lo que respecta al POM de Toledo, el artículo 36.2.A) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre (TRLTAU), que era la norma que se encontraba vigente al tiempo de tramitarse el procedimiento, disponía expresamente que "no será preceptivo reiterar ese trámite en un mismo procedimiento, ni aun cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el proyecto, bastando que el órgano que otorgue la aprobación inicial la publique en la forma establecida en el párrafo anterior y notifique ésta a los interesados personados en las actuaciones".

Frente a ello, entiende el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, haciendo suyos los razonamientos del Tribunal Supremo, que el artículo 36.2.A) del TRLOTAU conculca el derecho de audiencia consagrado, a nivel constitucional, en el artículo 105.a) de la Carta Magna, y desarrollado, por aquél entonces, en el ámbito específico de la aprobación de los planes urbanísticos, en el ya derogado artículo 6.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, que establecía el derecho de participación pública en el planeamiento y que, según recuerda la Sala, tenía el carácter de ley básica. Dicho de otro modo, la Sala opta por inaplicar directamente una norma de rango legal, como es el artículo 36.2.A) del TRLOTAU, conforme a la cual se trámite el POM de Toledo, y que eximía expresamente de la reiteración del trámite de información pública incluso "cuando se introduzcan modificaciones sustanciales", por considerarla contraria a una ley básica estatal dictada en desarrollo de un derecho constitucional de configuración legal, como es el derecho de audiencia, sin haber planteado previamente su inconstitucionalidad ante el Tribunal Constitucional, tal y como ha venido exigiendo éste, entre otras muchas, en sus Sentencias 23/1998, de 22 de febrero; 61/1993, de 18 de febrero; o 173/2002, de 9 de octubre.

En la actualidad, la referida Sentencia 450/2011, de 18 de julio, se encuentra recurrida en casación ante el Tribunal Supremo. La resolución de este recurso de casación presenta especial interés, ya que el Tribunal Supremo deberá optar entre variar la línea argumental que llevó a la anulación, por su parte, del PGOU de Castellón, casando la sentencia impugnada, o bien ratificarse en aquélla y, por ende, confirmar la sentencia recurrida, de modo que sus fundamentos, por reiterados, pasarán a constituir jurisprudencia.

## 6. Cataluña

- **Novedades Legislativas**

- **Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica.**

El 29 de diciembre de 2011 el Parlamento de Cataluña aprobó la Ley 9/2011, de Promoción de la Actividad Económica (DOGC 6035, de 30/12/2011) ("Ley 9/2011"), con la que bajo el objetivo general de "*facilitar la reactivación económica*" se modifican diversas normas, entre ellas el Decreto Ley 1/2009, de 22 de diciembre, de ordenación de los equipamientos comerciales ("Decreto Ley 1/2009").

Según su Exposición de Motivos, con los ajustes en la normativa de ordenación de los equipamientos comerciales la Ley 9/2011 pretende "*incrementar la actividad comercial (...), potenciar el comercio interior y el mercado de trabajo en relación con los municipios*".

Para situar nuestro análisis es preciso recordar que el Decreto Ley 1/2009 es la norma de trasposición en Cataluña de la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios de mercado interior (“DSMI”), en materia de ordenación de equipamientos comerciales y que, conforme a su artículo 4, se fundamenta en el principio general de libertad de empresa en el marco de la economía de mercado. Pero lo cierto es que el Decreto Ley ha decepcionado a más de uno, que tenía depositadas en él esperanzas de apertura del mercado que se han visto frustradas. ¿Conseguirá ahora la Ley 9/2011 completar esa –para algunos– incompleta trasposición de la DSMI iniciada por el Decreto Ley 1/2009?

Nos referiremos únicamente a las dos modificaciones en el Decreto Ley 1/2009 con –a nuestro juicio– mayor interés urbanístico:

- (i) La primera es la referente a la definición de “*establecimientos comerciales singulares*”. Tales establecimientos son, de conformidad con el Decreto Ley (art. 9.5), la única tipología de establecimiento comercial que puede implantarse, sin mayor limitación, en cualquier ámbito en el que el planeamiento urbanístico vigente admite el uso comercial.

En su versión anterior a la Ley 9/2011, el Decreto Ley contenía una definición genérica del concepto de “*establecimiento comercial singular*” (art. 6.1.b) y, a continuación, citaba algunas tipologías de establecimientos que merecían tal consideración (venta al por mayor, venta de automoción y carburantes, de embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de artículos de saneamiento, de materiales para la construcción, centros de jardinería y viveros).

Al margen de que esta definición era más restrictiva que la equivalente prevista en la normativa anterior al Decreto Ley (lo que ponía en cuestión la completa trasposición de la DSMI), al ser una definición genérica e incluir una lista no cerrada de establecimientos entendemos que esta definición permitía –aunque algo forzada– una interpretación caso por caso que admitía incluir en tal concepto alguna tipología de establecimiento no expresamente citada.

Sin embargo, con la modificación operada por la Ley 9/2011 se suprime la definición genérica de este tipo de establecimientos y se limita a la lista de ejemplos, lo que, lejos de “*incrementar la actividad comercial*”, ciertamente reduce el margen de interpretación.

- (ii) La segunda modificación operada por la Ley 9/2011 que queremos destacar es la referente a la definición de la “*trama urbana consolidada*”. La definición de dicho concepto es esencial en la actual normativa catalana de implantación de equipamientos comerciales porque, salvo contadas excepciones, sólo es posible la implantación de nuevos establecimientos comerciales o la ampliación de los existentes dentro del perímetro de dicha “*trama urbana consolidada*”.

A pesar de lo que podría parecer lógico, la definición de la “*trama urbana consolidada*” (“TUC”) no va vinculada a un concepto urbanístico claro, como podría ser el suelo urbano consolidado u otro. En su versión anterior a la Ley 9/2011, el Decreto Ley definía las “áreas” que estarían incluidas en el perímetro de las TUC en base a criterios de continuidad, usos dominantes, densidades...lo que daba lugar a una definición ambigua que en la práctica estaba generando bastantes problemas.

La modificación operada por la Ley 9/2011 sustituye la anterior definición por otra que, aunque más concreta, entendemos puede generar nuevos problemas interpretativos, pues limita el concepto de “áreas residenciales” esencialmente a las “*zonas de aprovechamiento privado incluidas en polígonos de actuación urbanística en suelo urbano o en sectores en suelo urbano o urbanizable*”, lo que puede excluir de la TUC determinadas áreas sin “*razón imperiosa de interés general*” que lo justifique.

Con las modificaciones referidas podemos esperar algunos futuros problemas interpretativos en la aplicación del Decreto Ley 1/2009 e intuir que quienes esperaban una mayor apertura del mercado sigan atentos a futuras modificaciones o incluso al desarrollo reglamentario del Decreto Ley, previsto en sus disposiciones finales.

- **Ley 7/2011, de 27 de julio, de medidas fiscales y financieras.**

Algunas de las disposiciones de la Ley 7/2011, de 27 de julio, de medidas fiscales y financieras (“Ley 7/2011”) tienen incidencia en materia de urbanismo:

Se deja sin efecto la tipología de vivienda con protección oficial concertada de Cataluña que establece el Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda del 2009-2012 (“Decreto 13/2010”), en todas sus modalidades. La mencionada Disposición Adicional Quinta añade que los suelos calificados de vivienda con protección oficial que los planes directores de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas vigentes prevén destinar a esta tipología de acuerdo con la disposición adicional quinta del Texto Refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto (“TRLUC”), que la presente ley deroga, pueden destinarse a cualquiera de las tipologías de vivienda con protección oficial.

Como consecuencia de esta modificación, las viviendas con protección oficial concertada de Cataluña previstas en las áreas residenciales estratégicas podrán destinarse a las siguientes tipologías: (i) viviendas destinadas a la venta con protección oficial de régimen especial; (ii) viviendas destinadas a la venta con protección oficial de régimen general; (iii) viviendas destinadas a la venta con protección oficial de precio concertado; (iv) viviendas destinadas al alquiler con opción de compra de régimen especial a 10 años; (v) viviendas destinadas al alquiler con opción de compra de régimen general a 10 años; (vi) viviendas destinadas al alquiler con opción de compra de precio concertado a 10 años.

La Disposición Derogatoria Primera apartado d) de la Ley 7/2011 deroga la Disposición Adicional Quinta, que establece la obligación de los planes de ordenación urbanística municipal de los municipios de más de diez mil habitantes y capitales de comarca de hacer una reserva mínima adicional del 10% del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, para la construcción de viviendas destinadas a la nueva tipología de viviendas concertadas de Cataluña.

La Ley 7/2011 entró en vigor el día 30 de julio de 2011, excepto la Disposición Adicional Quinta -relativa a la modificación del Decreto 13/2010-, que entró en vigor el día 1 de octubre de 2011.

#### ■ Proyectos de Ley

- **Proyecto de Ley de modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo.**

Se está tramitando un Proyecto de ley de modificación del TRLUC que fue aprobado por Acuerdo del Gobierno de fecha 19 de julio de 2011 (texto publicado en el Boletín Oficial del Parlament de Catalunya número 125, de fecha 29 de julio de 2011).

Aún cuando a día de hoy la modificación del TRLUC está en trámite de aprobación parlamentaria, provisionalmente cabe determinar las principales novedades que el proyecto de ley recoge y que son:

Se simplifica el procedimiento de evaluación ambiental, concentrando en la legislación urbanística toda la regulación del mencionado procedimiento.

Con el objetivo de facilitar la transformación urbanística de sectores que deben desarrollarse de forma inmediata, se permite que el plan de ordenación urbanística municipal pueda establecer la ordenación detallada de estos sectores sin necesidad de tramitar un plan parcial.

En materia de planeamiento urbanístico, la modificación pretende la reducción de los plazos para la aprobación de los instrumentos de planeamiento.

Se suprime la obligación de aprobar los proyectos de urbanización como condición de eficacia de los planes parciales y permite optar por (i) seguir el esquema clásico de fases diferidas de planeamiento y de ejecución; (ii) efectuar una tramitación simultánea de los instrumentos o; (iii) incorporar directamente en el plan derivado las características y el trazado de las obras de urbanización.

Se elimina el plazo para la constitución de la garantía en ejecución de obras de urbanización (del 12%) que sigue siendo una condición para la eficacia del plan.

Además, se modifica el artículo 57.6 del TRLUC, admitiendo la posibilidad de eximir total o parcialmente de reservas mínimas para vivienda de protección pública a determinados sectores urbanizables si la memoria social lo justifica por razones de la incompatibilidad de la tipología edificatoria con la construcción de viviendas protegidas.

Se modifica el artículo 58.1.f) del TRLUC, estableciendo que en municipios de escasa complejidad urbanística, regulados por un plan de ordenación urbanística municipal que solo distingue entre suelo urbano y no urbanizable, no debe necesariamente reservarse para el sistema general de espacios libres públicos la proporción establecida legalmente, pudiéndose reservar la proporción que resulte adecuada a las necesidades del municipio.

Se elimina el tramo variable del porcentaje entre el 15 % y el 20 % para la cesión de suelo con aprovechamiento establecido para las modificaciones que comporten un incremento del aprovechamiento, optándose por un porcentaje fijo del 15 %. En este sentido, se modifican los artículos 43, 45.1.a) y 99.3 del TRLUC.

La modificación del TRLUC, en suelo no urbanizable pretende fomentar la recuperación del ámbito rural, por lo que, en líneas generales: (i) se amplían los usos admisibles en masías y casas rurales susceptibles de reconstrucción y rehabilitación -la modificación del artículo 47 del TRLUC permite, a diferencia del régimen anterior, realizar en suelo no urbanizable actividades artesanales y de restauración y destinar este suelo a equipamientos o servicios comunitarios-; (ii) se simplifica el procedimiento para la autorización de obras en las masías, otras edificaciones rurales catalogadas y en las nuevas construcciones ligadas a las actividades rústicas y (iii) se flexibiliza el régimen aplicable a las instalaciones industriales preexistentes en esta clase de suelo.

Se modifica el artículo 123.3 del TRLUC, en el sentido de ampliar la vigencia de las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales. Al respecto, se amplía de uno a tres años la vigencia de las mismas.

En cuanto a la certificación de los proyectos de reparcelación, se añade un apartado tercero al artículo 129, por el que se indica que las certificaciones de los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación deben especificar todas las personas titulares interesadas a las que les ha sido notificada la aprobación definitiva. Añade que en el caso en que se proceda a satisfacer indemnizaciones por la extinción de derechos de propiedad sobre las fincas aportadas a personas que, por la escasa cuantía de sus derechos, no resultan adjudicatarias de fincas, la certificación debe ir acompañada de la acreditación de su pago o consignación.

La modificación clarifica que son admisibles las adjudicaciones directas de patrimonios públicos de suelo y vivienda entre administraciones públicas y entidades urbanísticas especiales que gestionan este tipo de patrimonios y se permiten las permutas para adquirir sistemas u otros bienes que se quieran incorporar al citado patrimonio.

Se sustituye la licencia de primera ocupación por un régimen de comunicación previa para la primera utilización y ocupación de los edificios y construcciones.

Finalmente, la modificación del TRLUC, en su redacción más reciente permite que las personas titulares de licencias de obras ya otorgadas en vigor o caducadas a partir del 1 de enero de 2008 que no hayan podido acabar las obras autorizadas por causa de la crisis económica en el sector de la construcción puedan solicitar su rehabilitación y prórroga, pudiéndose prorrogar hasta el día 31 de diciembre de 2014.

- **Pronunciamientos jurisprudenciales**

- **Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 3 de octubre de 2011.**

Las recientes Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2011 (en adelante, las “SSTS”) han sido acogidas con satisfacción por los promotores de parques eólicos en Cataluña. Para contextualizar este pronunciamiento judicial es necesario tratar los siguientes apartados:

- a) Antecedentes. Las SSTS resuelven, en el mismo sentido, sendos recursos de casación contra las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 10 y 12 de noviembre de noviembre de 2008 (en adelante, las “SSTSJC”) que analizaron la procedencia en Derecho de dos autorizaciones para la implantación de parques eólicos.

En estas SSTSJC, el Tribunal Superior siguiendo su propia doctrina anterior dictada en materia de centrales térmicas o vertederos, consideró que los parques objeto de estudio debían ser considerados como sistemas generales urbanísticos y, por tanto, de acuerdo con la normativa urbanística vigente en aquel momento tenían que ser objeto de ordenación urbanística en sede de plan general (los Planes de Ordenación Urbanística Municipal en Cataluña). Especialmente, el Tribunal entendió que mediante tal planeamiento general sería posible determinar si el emplazamiento de los parques en el municipio puede ser objeto de varias alternativas y no validar, sin más, el lugar seleccionado mediante un instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo o una autorización en suelo no urbanizable.

- b) El pronunciamiento del Tribunal Supremo. En sede de recursos de casación, las partes recurrentes alegaron que las SSTSJC habían incurrido en incongruencia ya que se habrían resuelto cuestiones no planteadas por las partes en la litis originaria. En concreto, como parece deducirse de las SSTS, las citadas partes arguyeron que en ningún momento se discutió la compatibilidad urbanística de los parques eólicos en cuestión ni tampoco su consideración como sistema urbanístico que debía ser ordenado específicamente a través de plan general.

Pues bien, el alto Tribunal, acogiéndose a las alegaciones de los recurrentes, entiende que, efectivamente, se ha producido la citada incongruencia ya que, al examinarse el asunto de fondo de la compatibilidad urbanística de los parques, se trató una cuestión no formulada por los recurrentes ni planteada a las partes por el propio Tribunal Superior si éste hubiera considerado necesario entrar a discutir sobre el particular (lo que les hubiera permitido aportar, a las partes recurrentes y codemandas, sus propios argumentos para justificar sus pretensiones). Por ello, estima los recursos de casación aunque, para no incurrir en el mismo vicio que las Sentencias casadas, sin entrar a valorar la consideración urbanística que deben tener los parques y el instrumento de planeamiento a través del cual deben ser ordenados. El Tribunal Supremo lo que ordena es, en consecuencia, retrotraer las actuaciones de los Recursos Contenciosos-Administrativos originarios al momento anterior a las respectivas SSTSJC “a fin de que la Sala de instancia acuerde lo que estime necesario según los términos contenidos” en las propias SSTS.

No obstante lo anterior resulta preciso recordar que con posterioridad a las SSTSJC ya el legislador catalán aprobó una modificación de la Ley de Urbanismo de 2005 (hoy todavía vigente en la de 2010), a través de la Ley de medidas fiscales, financieras y administrativas de 2009, que permite que a través de un plan especial (instrumento tradicional para ordenar urbanísticamente un parque eólico) se puedan crear sistemas urbanísticos no previstos por el planeamiento urbanístico general o para modificar los sí previstos, lo que ha introducido la necesaria seguridad jurídica sobre esta cuestión. No cabe desconocer que esta previsión parece que supuso una “reacción” a las SSTSJC que hemos visto (aunque no sólo las referidas a los parques eólicos sino a cualesquiera otras actuaciones, instalaciones y dotaciones que pudieran ser considerados “sistemas generales”).

## 7. Comunidad Valenciana

### ■ Novedades Legislativas

- **Decreto-Ley 2/2011, de 4 de noviembre, del Consell, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas.**

Regula la implantación de aquellas iniciativas empresariales que puedan acogerse a la figura de las Actuaciones Territoriales Estratégicas, lo que les supone unas condiciones ventajosas en cuanto a la simplificación de trámites, cargas administrativas y tiempos.

Estas Actuaciones Territoriales Estratégicas se definen como aquellas iniciativas empresariales de carácter singular, e impacto supramunicipal, que tienen por objeto la implantación de usos y actividades en el territorio con gran capacidad para generar empleo y dinamizar el conjunto de la estructura productiva valenciana.

La Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente ha publicado una guía explicativa de estas Actuaciones Territoriales Estratégicas, en la que se citan como ejemplo de proyectos que pueden tener cabida en las mismas, entre otros, los siguientes: implantaciones singulares de áreas de actividad económica (parques empresariales, tecnológicos o científicos), entornos de puertos, aeropuertos y grandes nodos intermodales, parques logísticos, operaciones de recualificación urbana, complejos turístico-terciarios de excelencia, proyectos de desarrollo en el medio rural, etc.

Como principales ventajas de estas Actuaciones, la guía de la Conselleria destaca, entre otras, las siguientes:

- ◆ Podrán desarrollarse por la iniciativa pública, privada o mixta, y en cualquier clase de suelo.
- ◆ Tendrán un interlocutor único para el proceso de planeamiento y gestión.
- ◆ Podrán realizarse sin la exigencia de la revisión del Plan General de Ordenación municipal.
- ◆ Se tramitarán por un procedimiento específico, ágil y simplificado, que acortará sensiblemente los plazos administrativos habituales, y podrán acogerse a determinados incentivos económicos y fiscales, reducción de cargas urbanísticas, etc.

Adicionalmente, el Decreto-Ley modifica algunos preceptos de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, tendentes fundamentalmente, como dice la exposición de motivos, a flexibilizar determinados procedimientos administrativos y movilizar recursos en el sector de la vivienda y la construcción.

A este respecto, destacan las siguientes: la modificación del régimen de las garantías exigidas a los adjudicatarios de Programas de Actuación Integrada (que se rebajan); la ampliación de los fines del patrimonio municipal de suelo; o la suspensión temporal de los Programas de Actuación Integrada.

## 8. Extremadura

### ▪ Novedades Legislativas

- **Ley 9/2011, de 23 de marzo, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.**

El 31 de marzo de 2011 entró en vigor esta norma, que tiene un doble objeto: por una parte, modificar el artículo 11 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que regula el suelo no urbanizable, y, por otra, articular un procedimiento de homologación por el que los instrumentos de ordenación urbanística y del territorio vigentes puedan incorporar una declaración de su adecuación a la redacción de la Ley referida resultante de las modificaciones de que ha sido objeto tras su entrada en vigor.

Su motivación se recoge en la exposición de motivos, en la que se deja constancia de su vocación de aclarar normativamente el sentido del artículo 11 de dicha Ley, con la finalidad de precisar “*la regulación concreta, correcta e inicialmente perseguida*” por el legislador respecto del suelo no urbanizable, dada la inestabilidad generada por recientes pronunciamientos judiciales, que sostienen que la aplicación de dicho precepto impide reclasificar suelo no urbanizable de especial protección a efectos de su transformación, poniendo en tela de juicio la legalidad de muchas actuaciones urbanísticas autorizadas en esa clase de suelo al amparo del sentido que verdaderamente el legislador quiso dar a dicho precepto.

Para garantizar la conformidad de estas actuaciones de ordenación urbanística y territorial a la LSOTEX, en la redacción resultante tanto de ésta como de reformas anteriores, es precisamente para lo que la reforma articula en su disposición adicional única el referido procedimiento de homologación.

A raíz de la modificación, el apartado 3.1. de la LSOTEX recoge de forma clara el resultado de la interpretación sistemática de las normas de aplicación en la materia en la Comunidad Autónoma, de modo que desde su entrada en vigor, dentro de la categoría de suelo no urbanizable protegido, el Plan General Municipal deberá, a su vez, recoger:

*“b. Los terrenos que deban ser objeto de un régimen especial de protección por estar incluidos en la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, siempre que los correspondientes instrumentos de planificación que los declaren o regulen establezcan expresamente su incompatibilidad para ser objeto de transformación urbanística, en la variedad específica de protección natural.*

*La mera inclusión de unos terrenos en la Red Ecológica Natura 2000 no determinará, por sí sola, su clasificación como suelo no urbanizable, pudiendo ser objeto de una transformación urbanística compatible con la preservación de los valores ambientales necesarios para garantizar la*

*integridad del área, y comprendiendo únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que expresamente se autoricen en el correspondiente procedimiento de evaluación ambiental”.*

Según la disposición transitoria única de la Ley 9/2011, será de aplicación a todos los instrumentos de ordenación territorial (Directrices de Ordenación Territorial, Planes Territoriales y PIR) y urbanística (Planes Generales Municipales y los de desarrollo de éstos) que se hallen vigentes a su entrada en vigor.

#### ▪ Pronunciamientos jurisprudenciales

- **Sentencias nº 195 y nº 196, de 9 de marzo de 2011, del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura.**

Los terrenos integrados en la Zona Especial de Protección de Aves “Embalse de Valdecañas” dentro de la Red Ecológica Europea Natura 2000 deben de ser clasificados en todo caso como suelo no urbanizable.

La Junta de Extremadura trató, a petición de un promotor privado, un proyecto de interés regional (en lo sucesivo PIR), consistente en la reclasificación y ordenación de unos terrenos situados en 133,60 has de la Isla Embalse de Valdecañas, en los términos municipales de El Gordo y Berrocalejo, con destino a la construcción de un complejo turístico, de salud, paisajístico y de servicios.

La aprobación de este proyecto, efectuada mediante el Decreto 55/2007, de 10 de abril, de la Presidencia de la Junta de Extremadura (DOE nº 44 de 17 de abril de 2007), fue recurrida ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura por distintas asociaciones ecologistas, interesando su anulación.

Mediante idénticas sentencias, ambas de 9 de marzo de 2011, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura estimó los recursos interpuestos por las asociaciones referidas por entender que el Decreto recurrido, y con él el PIR que aprobaba, era nulo de pleno Derecho.

A juicio de la Sala sentenciadora: i) El objeto del proyecto no se hallaría en la relación de supuestos en los que la Ley 15/2011, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX), admite acudir a esta figura de ordenación del territorio; ii) La decisión de la Administración carecería de motivación, en concreto, en lo que respecta a la compatibilidad del proyecto con la protección que, al margen del planeamiento municipal de El Gordo y Berrocalejo, dispensan al suelo en que se ubican las leyes de defensa del medio ambiente; iii) El PIR incumpliría los estándares mínimos de legalidad y cohesión urbana establecidos en la LSOTEX; iv) El PIR reclasificaría a suelo urbanizable un suelo no urbanizable de especial protección, vulnerando lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 6/1998, de Régimen de Suelo y Valoraciones, y en el artículo 11 LSOTEX; y v) El Decreto recurrido vulneraría

el artículo 2 del RDLeg 1302/1986, de 28 de junio, sobre Evaluación de Impacto Ambiental, al no existir estudio de alternativas a la solución adoptada en el estudio de impacto ambiental contenido en la Declaración de Impacto Ambiental.

De los pronunciamientos que realiza la Sala de instancia el más interesante a efectos urbanísticos es el relativo a la reclasificación del suelo no urbanizable de especial protección, por cuanto sugiere que todo suelo que esté sometido a un régimen de especial protección por la legislación sectorial debe ser clasificado como suelo no urbanizable de especial protección sin que sea posible su reclasificación a urbanizable ni, con ello, su transformación.

Ello lleva al órgano jurisdiccional a concluir que unos terrenos como los de autos, integrados en la Red Ecológica Europea Natura 2000 y, dentro de ésa, en la Zona Especial de Protección de Aves denominada “Embalse de Valdecañas”, en todo caso, deben ser clasificados como suelo no urbanizable.

Sin embargo, si se interpreta de forma sistemática la normativa aplicable en la materia en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, para que unos terrenos sean clasificados como suelos no urbanizables de especial protección no basta con que concurra alguno de los valores que aconsejen salvaguardarlos de la transformación urbanística, sino que, además, deben haber sido declarados espacios naturales protegidos y haberse aprobado los correspondientes instrumentos de planificación medioambiental que expresamente prevean la necesidad de preservarlos y excluirlos del proceso de desarrollo urbanístico.

Una interpretación como la que sostiene el Tribunal no parece que pueda casar ni con la normativa de aplicación, que ha justificado la implantación de numerosas actuaciones urbanísticas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura que se han autorizado en zonas de especial protección por la legislación sectorial, al resultar compatibles con los usos permitidos con el nivel de protección que ésta otorga al suelo; ni con el hecho de que gran parte del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, concretamente el casco urbano de municipios, se encuentra en Zona de Especial Protección de Aves.

## 9. Galicia

### ▪ Novedades Legislativas

- **Decreto 19/2011, de 10 de febrero, de aprobación definitiva de las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT).**

Con fecha 22 de febrero se publican en el Diario Oficial de Galicia las DOT cuya finalidad básica es definir un modelo territorial para Galicia que permita orientar las actuaciones sectoriales, distinguiéndose dos tipos de determinaciones:

- ◆ Las excluyentes de cualquier otro criterio, localización, uso o diseño territorial o urbanístico.
- ◆ Las orientativas, en las que la Administración competente debe concretar la propuesta contenida por las Directrices.
- **Decreto 20/2011, de 10 de febrero, de aprobación definitiva del Plan de Ordenación del Litoral (POL).**

Con fecha 23 de febrero se publica en el Diario Oficial de Galicia el POL cuyo objetivo primordial es “*la protección y conservación de los recursos naturales del litoral a través del establecimiento de criterios para el mantenimiento y custodia de los elementos naturales, de las playas y, en general, del paisaje litoral*” (artículo 2).

El POL no clasifica urbanísticamente el suelo, si bien, los planeamientos generales de los municipios se ven directamente afectados por sus determinaciones. Ello se traduce en que las determinaciones del POL condicionan, y de forma muy notable, cómo los planes generales de ordenación municipal habrán de clasificar el suelo.

## 10. Madrid

- **Novedades Legislativas**
- **Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.**

El artículo 12 de esta Ley, cuya entrada en vigor se produjo el 1 de enero de 2011, modifica los artículos 23.1, 36.2.b)2º, 67.1, 68.1, 69.2, 91.3.bis, 168.4, 170.2 y suprime la Sección 3ª “Ejecución sustitutoria en la construcción y edificación por incumplimiento de la función social de la propiedad”, del Capítulo III del Título IV de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con respecto a la posibilidad de edificación simultánea con la ejecución de obras de urbanización en suelo urbanizable ya prevista en la Ley 9/2001, aunque por remisión al régimen de derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano no consolidado, se introduce expresamente dicha posibilidad en su artículo 23, previa aportación por quien solicite la simultaneidad de la garantía correspondiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas. La ejecución simultánea de las obras de edificación con las de urbanización en suelo urbanizable ha de entenderse en relación con lo dispuesto en el artículo 108.1 b) de la misma Ley 9/2001, modificado por la Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, de modo que se permite la ejecución simultánea por fases de las obras de edificación y de urbanización.

La nueva redacción dada al artículo 67.1 de la Ley 9/2001 permite una nueva excepción a la regla general de que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística debe realizarse mediante la misma clase de Plan y con el mismo procedimiento seguido para su aprobación. La excepción estaba en la posibilidad de modificar para su mejora la ordenación pormenorizada de los Planes Generales por medio de los Planes Parciales y de los Planes Especiales. Además, ahora se añade la facultad de los Planes Especiales promovidos por la Comunidad de Madrid para modificar los usos asignados por el planeamiento regional territorial o por el planeamiento general a los terrenos integrantes de una red pública supramunicipal cedidos a la Comunidad de Madrid.

Otra novedad significativa es la posibilidad de que a través de las modificaciones puntuales de planeamiento se pueda cambiar la clasificación y categoría del suelo, lo que hasta ahora estaba expresamente prohibido por la norma.

Por otra parte, se potencia la rehabilitación posibilitando la flexibilidad de la normativa urbanística para que los Ayuntamientos faciliten la ejecución de las obras de rehabilitación.

Por último, el artículo 91.3 bis de la Ley 9/2001 fue modificado para otorgar la condición de bienes patrimoniales a los suelos integrantes de las redes supramunicipales cedidos a la Comunidad de Madrid, salvo que una Ley les otorgara expresamente el carácter de bienes de dominio público. Sin embargo, en ejecución de lo dispuesto en el artículo 33.2 de la Ley Orgánica 2/1979, de 3 de octubre, del Tribunal Constitucional, esta modificación fue objeto de interpretación por la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad de Madrid y por Resolución de 29 de septiembre de 2011 de la Secretaría de Estado de Cooperación Territorial, que fue publicada en el Boletín Oficial del Estado nº 274 de 14 de noviembre de 2011, consistente en que los suelos integrantes de las redes supramunicipales cedidos a la Comunidad de Madrid tendrán el carácter de demaniales siempre que resulte de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y de su legislación específica, esto es, cuando se encuentren afectados al uso general o al servicio público o cuando una ley les otorgue expresamente este carácter, por lo que quedan invalidados los efectos de la modificación.

- **Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana.**

Desafecta los terrenos correspondientes al tramo de la Cañada Real Galiana que discurre por los términos municipales de Coslada, Rivas-Vaciamadrid y Madrid, en sus Distritos de Vicálvaro y Vallecas.

Los terrenos desafectados pasan a tener la condición de bienes patrimoniales de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de los derechos legítimamente adquiridos por sus ocupantes en virtud de enajenaciones válidamente realizadas

en su día por el Ministerio de Agricultura, conforme a la normativa entonces vigente, o de prescripción adquisitiva de los terrenos que en su día fueron desafectados al amparo de las normas civiles.

- **Resolución de 29 de septiembre de 2011, de la Secretaría de Estado de Cooperación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad de Madrid en relación con la Ley de la Comunidad de Madrid 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.**

A través de este acuerdo se interpreta el artículo 91.3 bis de la Ley 9/2001, 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en el sentido de que los suelos integrantes de las redes supramunicipales cedidos a la Comunidad de Madrid tendrán el carácter de demaniales cuando se encuentren afectados al uso general o al servicio público o cuando una Ley les otorgue expresamente este carácter.

- **Instrumentos de Ordenación Territorial y urbanística**

- **Aprobación del Plan Parcial de prolongación de la Castellana.**

El Pleno del Ayuntamiento de Madrid, en su sesión de 25 de febrero de 2011, aprobó definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido APR 08.03 “Prolongación de la Castellana” dándose así por finalizada la fase de planeamiento con la fijación de la ordenación pormenorizada del ámbito.

El ámbito de la Prolongación de la Castellana está situado al norte de Madrid y tiene una superficie de 312 hectáreas. De acuerdo con el Plan Parcial, se destinan 1.200.000 metros cuadrados a oficinas, 542.000 a zonas verdes, 305.000 a equipamientos, 165.000 a hoteles y otros 165.000 a comercios, previéndose la construcción de 17.000 viviendas.

Por otro lado, el día 15 de noviembre de 2011 se dio un paso más en el desarrollo de este ámbito al haber acordado el Consejo Rector del Consorcio Urbanístico Prolongación de la Castellana dar el relevo a las Juntas de Compensación que se van a constituir para el desarrollo del mismo.

- **Avance de la Revisión del Plan General de Madrid.**

A lo largo del 2012 se elaborará el Avance de la Revisión del Plan General, que incluirá la definición de las nuevas propuestas de ordenación de la ciudad así como la elaboración de un nuevo Catálogo de Edificios y Locales Protegidos.

- **Pronunciamientos jurisprudenciales**

- **Sentencia, de 17 de febrero, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.**

Esta es la primera de una serie de Sentencias estimatorias de los recursos presentados frente a la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid con fecha 29 de junio de 2009. Frente a dicha Sentencia, cuyo fallo declara la anulación parcial de la Ordenanza de Licencias, se ha presentado recurso de casación que fue admitido a trámite mediante Auto del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 2011.

## 11. Murcia

- **Instrumentos de Ordenación Territorial y urbanística**

- **Aprobación definitiva de las Modificaciones de los Planes Generales de Águilas y Lorca en desarrollo de la actuación de interés regional “Marina de Cope”.**

Con fecha 20 de agosto de 2011, fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia (BORM) núm. 191, la aprobación definitiva por el Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de las Modificaciones de los Planes Generales de Águilas y Lorca para el desarrollo de la Actuación de Interés Regional “Marina de Cope”.

“Marina de Cope”, que se plantea como una actuación integral promovida por la Administración regional para potenciar el turismo de calidad, fue declarada como Actuación de Interés Regional (AIR), en desarrollo de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial de la Región de Murcia, mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de 23 de julio de 2004 (BORM de 12 de agosto de 2004).

Con la aprobación definitiva de las modificaciones de los Planes Generales de los municipios afectados, se da cumplimiento a las exigencias de la AIR “Marina de Cope” quedando ultimada la fase de ordenación territorial y planeamiento general.

De esta manera, para continuar con el desarrollo de la actuación deberá procederse ahora a la aprobación de la ordenación pormenorizada que deberá realizarse mediante la figura del Plan Especial.

- **Aprobación del Avance del Plan Especial de Ordenación del Complejo Turístico-Recreativo Parque Temático Paramount en el término de Alhama de Murcia.**

Por Decreto de Alcaldía del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia n.<sup>º</sup> 2679/2011, de 5 de agosto, publicado en el BORM núm. 192 de 22 de agosto de 2011, se aprobó el Avance del Plan Especial de Ordenación del Complejo Turístico-Recreativo Parque Temático Paramount.

Aunque los acuerdos sobre los avances de planeamiento solo tienen efectos administrativos internos preparatorios de la redacción del planeamiento definitivo, con la aprobación de este Avance se da el primer paso para posibilitar la implantación de uno de los grandes proyectos que abandera la Administración regional.

## 12. País Vasco

- **Novedades Legislativas**

- **Decreto 240/2011, de 22 de noviembre, por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios de nueva construcción.**

La Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 16 de diciembre de 2002, refundida mediante Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de mayo de 2010, tiene como objetivo fomentar la eficiencia energética de los edificios de la Comunidad. Para ello, establece unos requisitos para la metodología de cálculo de la eficiencia energética integrada de los edificios, exige la aplicación de unos requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios nuevos y de los grandes edificios existentes que sean objeto de reformas, y establece la certificación energética de edificios.

El Real Decreto 47/2007 de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de edificios de nueva construcción incorpora al ordenamiento interno aspectos fundamentales de las anteriores Directivas. Como establece dicho Real Decreto corresponde a las Comunidades Autónomas el ejercicio de una serie de funciones ordenadas a garantizar la corrección y efectividad de los certificados de eficiencia energética cuyo núcleo está constituido por la inspección y el control externo de los mismos, así como por las previsiones que garanticen el cumplimiento de las obligaciones impuestas en esta materia a los promotores y propietarios.

Así al amparo de lo dispuesto en el citado Real Decreto 47/2007, el Decreto 240/2011 y las órdenes que en su desarrollo se dicten pretende regular un procedimiento de control externo tendente a garantizar la adecuación de la certificación de la eficiencia energética a la realidad existente y que se proyecte sobre la certificación de eficiencia energética, tanto del proyecto como del

edificio terminado, de tal forma que la independencia y objetividad con que actúan los agentes que lo realizan puedan observarse a lo largo de todo el proceso de certificación.

Se crea asimismo un Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios para garantizar el derecho a la información de las personas consumidoras y usuarias y para favorecer el control administrativo de los certificados emitidos en la Comunidad Autónoma, regulando el acceso al mismo, incluyendo los medios electrónicos.

El Decreto regula también la inspección de los edificios para comprobar la adecuación de la calificación señalada en el Certificado de Eficiencia Energética a la realidad y las condiciones específicas de renovación y actualización de los Certificados. Junto con lo anterior, se prevén los requisitos que en el marco del Real Decreto 47/2007 han de reunir las etiquetas de eficiencia energética y la exhibición voluntaria u obligatoria de las mismas en los edificios.

Como subraya la exposición de motivos, por la importancia que tiene para el mercado inmobiliario y las personas consumidoras y usuarias, el Decreto precisa (artículo 13) el contenido de información de la Etiqueta de Eficiencia Energética, que se podrá obtener una vez que el Certificado de Eficiencia Energética conste en el Registro y tenga asignado un número. Esta Etiqueta es el distintivo que señala el nivel de calificación de eficiencia energética obtenido por el Proyecto de un edificio o por un edificio terminado y será incluida en toda oferta, promoción o publicidad dirigida a la venta o arrendamiento total o parcial del edificio.

Será obligatoria la exhibición de esta Etiqueta en lugar destacada y claramente visible por el público en los edificios ocupados por la Administración Pública o por instituciones que presten servicios públicos a un número importante de personas con una superficie útil superior a 1000 m<sup>2</sup> y asimismo en los edificios destinados a viviendas de protección pública promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma.

La anterior regulación se complementa con mandatos de vigilancia y control por parte de los órganos competentes en materia de consumo y con un mandato de fomento y promoción de la eficiencia energética de los edificios, el correspondiente régimen sancionador y la creación de la Comisión Interdepartamental de coordinación sobre la eficiencia energética de los edificios.

El Decreto (art. 2) afecta a los edificios de nueva construcción y también a las modificaciones, reformas y rehabilitaciones de los edificios ya existentes con una superficie útil superior a 1.000 m<sup>2</sup> y siempre que renueve más del 25 por cien del total de sus cerramientos.

### 13. Principado de Asturias

#### ▪ Novedades Legislativas

- **Decreto 30/2011, de 13 de abril, de primera modificación del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.**

Se han modificado los preceptos 392, 422, 426, 446, 453 y 461 del Título V referidos a quién o quiénes han de ser considerados urbanizadores. Dicha modificación viene motivada por la confusión que la redacción precedente generaba entre la figura del agente urbanizador como sistema de gestión de suelo y la obligación de urbanizar que tienen las propietarias del suelo.

#### ▪ Instrumentos de Ordenación Territorial y urbanística

- **Aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación de Gijón.**

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 13 de mayo de 2011, adoptó acuerdo por el que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación de Gijón.

#### ▪ Pronunciamientos jurisprudenciales

- **Sentencia, de 4 de enero de 2011, del Tribunal Supremo.**

Esta Sentencia confirma la previamente dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 11 de abril de 2007, en el recurso contencioso administrativo 946/2002, cuyo fallo literal fue el siguiente: “Estimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Andecha Astur contra el Acuerdo de 10 de julio de 2002, adoptado por el Pleno de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Llanes, así como el Acuerdo de 15 de abril de 2003, adoptado por el Pleno de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA) relativo al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Municipal de Llanes (Expediente CUOTA: 589/2002), que anulamos, por no ser ajustados al ordenamiento jurídico, sin costas.”

Con esta Sentencia el Tribunal Supremo anula el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Llanes vigente en el concejo desde 2003. El municipio se queda sin normativa urbanística municipal, un hecho sin precedentes en España, dado que los dos planeamientos anteriores (aprobados en 1992 y 1986) también fueron anulados por los jueces y el inmediatamente anterior (aprobado en 1976) fue suspendido en su día por el Gobierno del Principado y se considera hoy superado por la realidad fáctica de la expansión del Municipio.



Esta situación no conllevaría, no obstante, en principio la anulación de las licencias otorgadas conforme a la normativa sucesivamente declarada nula en virtud de lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El Municipio ha iniciado el procedimiento para dotarse de un plan general que aclare la compleja situación en la que ha quedado su ordenación urbanística, entretanto siguiendo lo dictaminado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias resultará de aplicación a las solicitudes de nuevas licencias lo dispuesto por la normativa subsidiaria aplicable en defecto de planeamiento.

El presente Boletín contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoría jurídica-fiscal.

© Febrero 2012. J&A Garrigues, S.L.P. quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra, sin autorización escrita de J&A Garrigues, S.L.P.