

SU VIVIENDA / 748

www.suvivienda.es

Una sentencia del Tribunal Supremo anula el Plan General de 1997

Muchos nuevos desarrollos se construyen sobre suelos protegidos

La solución implicaría la revisión del Plan y la reforma de la Ley del Suelo



Cooperativistas en vilo por la ilegalidad del Plan Urbanístico

> INTERIORES

Hogares diseñados para hacer la vida más fácil a quienes los habitan

PÁGINA 6



> RBE

Fomento envía SMS a miles de jóvenes reclamando la devolución de la ayuda

PÁGINA 4

> PROMOCIÓN

Dos proyectos con chalés exclusivos en la localidad de Boadilla del Monte

PÁGINA 8

OPORTUNIDAD
4 Y 5 DORMITORIOS
100% FINANCIACIÓN

CHALES VENTA EN TORRELODONES

293 M2, 4 Y 5 DORMITORIOS, 3 BAÑOS, 1 ASEO,
3 PLAZAS DE GARAJE, JARDIN PRIVADO, ZONAS
COMUNES CON PISCINA, ZONA INFANTIL, JARDIN

OBRA NUEVA CALIDADES DE LUJO
DESDE 323.000€

TLF: 696 88 88 40 - 629 11 37 06

>> EN PORTADA



Embrollo legal en los nuevos desarrollos

La sentencia del Tribunal Supremo que ha ilegalizado 22 ámbitos urbanos podría obligar al Ayuntamiento de la capital a revisar el Plan General y a la Comunidad de Madrid a reformar la Ley del Suelo. Por Luis M. de Ciria

Los foros digitales de cooperativistas y futuros vecinos de los nuevos desarrollos urbanísticos de Madrid echan chispas desde que la semana pasada se conociera que una sentencia del Tribunal Supremo (TS) ha declarado nulo el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOU) de 1997. El motivo: que la reclasificación de determinados suelos llevada a cabo por el Plan no estuvo suficientemente justificada.

Por lo tanto, dichos terrenos han vuelto a su condición de no urbanizables protegidos, lo que significa que la práctica totalidad de los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad –22 exactamente– se están construyendo sobre suelos protegidos no urbanizables.

Se salvan los ya consolidados –como Sanchinarro, Las Tablas, Montecarmelo y el Ensanche de Vallecas–; El Cañaveral –cuyos terrenos no estaban protegidos–; y hay dudas acerca de Arroyo del Fresno, que está pendiente de una aclaración de la sentencia por parte del TS.

La incertidumbre y el nerviosismo han hecho presa en decenas de miles de ciudadanos madrileños que, sin llegar a entender el alcance jurídico de la sentencia, sospechan que ésta puede, cuando menos, retrasar la ansiada entrega de sus viviendas por las que, en muchos casos, llevan una década pagando.

Desde las juntas de compensación y las comisiones gestoras de estos desarrollos, así como desde las propias gestoras de cooperativas se intenta lanzar un mensaje de tranquilidad, asegurando que el

problema se puede resolver en un plazo breve si el Ayuntamiento y la Comunidad se ponen a ello.

Que hay solución es algo en lo que coinciden la Administración y los expertos en derecho urbanístico, pero por dónde ha de pasar ésta y, sobre todo, cuánto tiempo puede llevar genera algunas dudas. Y eso es, precisamente, lo que más preocupa a los afectados.

De todos ellos, tal vez sean los de Valdebebas los más necesitados de una pronta solución, toda vez que este desarrollo cuenta en estos momentos con 3.808 viviendas en fase de ejecución y otras 502 con licencia de edificación ya concedida. Viviendas que no se podrán entregar pese a que se vayan finalizando hasta que el problema quede solventado, ya que el Ayuntamiento no puede otorgar licencia alguna –en este caso la de primera ocupación– en los ámbitos afectados.

David Martínez, director gerente de la Junta encargada del desarrollo de Valdebebas, explica que, en su opinión, se trata de «un problema de carácter estrictamente formal» y cuya solución es «sencilla, viable y razonablemente rápida». ¿Pero realmente es tan fácil?

Frente a la creciente alarma social, el Ayuntamiento ha hecho público un comunicado en el que asegura que «se están llevando a cabo los estudios técnicos y jurídicos necesarios para dar una solución al problema provocado por la sentencia, de la forma más rápida y segura posible». Pero no habla de plazos.

Preguntada a este respecto, Beatriz Lobón, coordinadora general

de la Oficina de Planificación Urbana, confirma a SU VIVIENDA que el Consistorio «ya está trabajando para determinar el procedimiento a seguir». «Pero todavía es pronto para determinar los pasos exactos, por lo que no es prudente hablar de un plazo fijo», reconoce Lobón.

Y frente a tanta incertidumbre, una declaración de buenas intenciones: «Pretendemos llevar a cabo los trámites lo más rápidamente posible, acortando al máximo los plazos de aprobación, para lo que se está trabajando conjuntamente con la Comunidad de Madrid».

¿Por dónde puede pasar la solución y cuánto tiempo llevaría? Ante la falta de concreción, este suplemento se ha puesto en contacto con un prestigioso despacho de abogados urbanistas para tratar de analizar las opciones que tiene el Ayuntamiento. Su veredicto: hay solución, pero ésta podría no ser tan sencilla y, sobre todo, podría dilatarse.

«El PGOU se ha declarado nulo de pleno derecho respecto a la clasificación de los 22 ámbitos afectados y dicha nulidad no puede ser convalidada por actos posteriores», explica Carlos Peña, socio de Urbe Asesores Jurídicos. «La consecuencia», explica, «es que esta norma tiene que ser generada de nuevo con el cumplimiento de todos sus trámites, que en

el caso de un PGOU tiene varias fases de obligado cumplimiento».

En opinión de Peña, «la mejor opción es la de proceder a la revisión del PGOU, a los efectos de incorporar en dicha revisión la clasificación como suelos urbanizables y urbanos de los ámbitos ahora anulados». «Además», explican desde Urbe, «se debería incorporar al Plan la ordenación pormenorizada de los mismos –la establecida por los planes parciales y planes de sectorización ya aprobados y en ejecución– y que de conformidad la sentencia también han quedado anulados».

«De esa forma», explica Peña, «la aprobación definitiva del nuevo PGOU que incorporara la clasificación y ordenación de estos suelos los legalizaría, así como los proce-

sibilidad de acometer «modificaciones puntuales del PGOU» en lugar de afrontar una revisión completa. Eso sí, aclaran, «únicamente a efectos de legalizar algunos de los desarrollos anulados». «Esto podría servir para los más avanzados en su ejecución, como puede ser el caso de Valdebebas, que requieren soluciones más rápidas en el tiempo, pero no podría aplicarse de manera generalizada a los 22 ámbitos afectados», explican.

EL PROBLEMA. Pero el verdadero embrollo estaría en que tanto la revisión como las posibles modificaciones puntuales «tropezarían con la actual Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, que tras las reformas realizadas en los últimos años no permitiría que pudiera volver a

> EL TRASFONDO MEDIOAMBIENTAL

Pese a que algunos responsables de gestoras de cooperativas afectadas opinan que la sentencia responde «a intereses políticos y económicos más que a un tema medioambiental», el abogado y urbanista Lucio Rivas recuerda que una de las mayores dificultades para solucionar el problema será la de justificar adecuadamente el cambio de categoría de estos suelos. Algo que, asegura, «resultará difícil, ya que no se puede demostrar que los valores medioambientales que motivaron su clasificación como suelo protegido han desaparecido». Tras el recurso que ha dado lugar a la sentencia del TS está la asociación Ecologistas en Acción, cuyo portavoz tranquiliza a los afectados, afirmando que «pese a que van a solicitar medidas de ejecución de la sentencia», pretenden estudiarlas a fondo «para que sean muy sensibles con los ciudadanos afectados y no les perjudiquen».

esos de gestión y ejecución de dichos ámbitos –juntas de compensación, proyectos de urbanización y reparcelación y licencias de edificación–.

Pensando en una opción más sencilla, en Urbe se plantean la po-

reproducirse la ordenación urbanística establecida en muchos de los ámbitos ahora anulados», aseguran en Urbe.

Ponen el ejemplo del artículo 39.8, conocido como *de las tres al-*

>> EN PORTADA



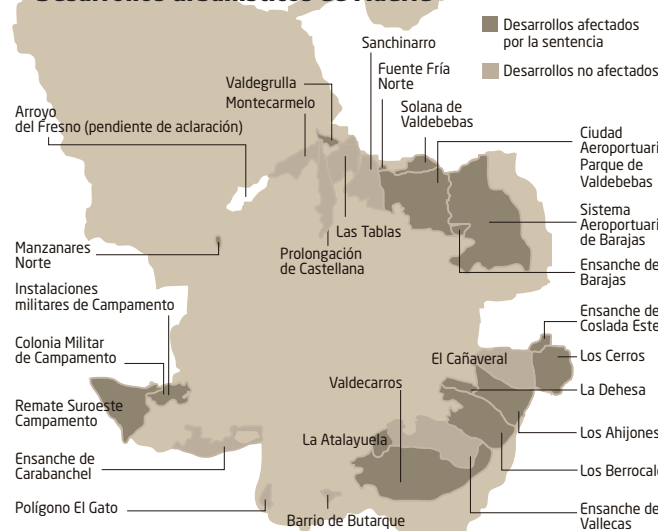
Estado actual de las obras de edificación en Valdebebas. / EL MUNDO

turas, y que establece que no se podrá edificar con una altura superior a tres plantas más ático. «Esto quiere decir que si se pretendiera aprobar ahora una ordenación que superara dichas alturas, y huelga decir que la práctica totalidad de los planes de los ámbitos anulados la superan, no podría hacerse por vulnerar el citado artículo, lo que conllevaría su nulidad», asegura Peña.

«Por este motivo», sentencia, «resulta absolutamente necesaria una reforma de la Ley del Suelo, previa al inicio de la revisión del PGOU o a la modificación del mismo para poder legalizar estos 22 desarrollos en el estado en el que cada uno se encuentra ahora».

«En definitiva», concluye Peña, «la necesidad de acometer reformas en la legislación urbanística autonómica para posteriormente revisar o modificar el PGOU de Madrid, nos hace suponer que no va a ser posible solucionar el problema generado por la declaración de nulidad de los 22 ámbitos en el plazo de unos pocos meses».

Desarrollos urbanísticos de Madrid



A 30 de septiembre de 2012	Viviendas previstas	Licencias concedidas	Viviendas entregadas
Arroyo del Fresno	2.754	0	0
Montecarmelo	8.547	7.437	7.337
Las Tablas	12.252	11.560	11.336
Sanchinarro	14.000	13.742	13.719
E. de Carabanchel	12.700	12.631	11.629
E. de Barajas	12.700	1.450	852
E. de Vallecas	28.058	24.235	21.037
Barrio de Butarque	1.570	1.032	159
El Cañaveral	14.000	1.083	0
Los Cerros	15.000	0	0
Los Ahijones	15.400	0	0
Los Berrocales	22.235	0	0
Valdecarros	48.000	0	0
Parque de Valdebebas	12.500	4.362	0
Prolong. Castellana	17.320	0	0
Inst. militares de Campamento	10.700	0	0

FUENTE: Ayuntamiento de Madrid y elaboración propia

EL MUNDO

UN GOLPE EN EL MOMENTO MÁS INOPORTUNO

POR JOSÉ LUIS RUIZ BARTOLOMÉ

Quizá los más jóvenes no recuerden a Eduardo Mangada, protagonista del urbanismo madrileño de los ochenta. Como consejero del ramo aprobó, en 1985, un Plan General basado en hipótesis tan inverosímiles –Madrid no iba a crecer más, los vehículos privados desaparecerían...– que se demostró caduco antes de entrar en vigor. El *Plan Mangada*, que así se conocía, aisló al municipio de Madrid del resto de los que conforman la corona metropolitana estableciendo una suerte de foso de «suelos no urbanizables de especial protección», y cercenando la construcción de la M-40, el cierre de la M-30 o el aumento de la capacidad de las radiales. El disparatado Plan colapsó el tráfico de Madrid, disparó el precio de los escasísimos suelos aptos para construir (y no por burbuja de crédito), y forzó a los *newcomers* a vivir en el extrarradio.

Una de las prioridades de la primera corporación de centro-derecha (CDS-PP) de la capital fue la elaboración de un nuevo Plan, tarea

que se vio obstaculizada por la difícil cohabitación con el Gobierno de Leguina, absolutamente necesaria dado el reparto de competencias urbanísticas dentro de nuestro modelo de Estado. Tan es así, que cuando por fin el presidente Gallardón aprobó definitivamente el Plan, aprovechó para recalcar que «a ninguna otra Administración le compete tomar decisiones sobre materias urbanísticas», y también que, aunque la Comunidad no pretendía asumir la redacción inicial de los planes municipales, «la decisión final será del Ejecutivo regional».

El Plan del 97 reordenó el territorio del municipio, reclasificando una gran parte de los terrenos situados en la periferia, como los famosos PAU (casi todos en el norte salvo Carabanchel y Vallecas) y los desarrollos del Este (desde Los Cerros hasta Valdecarros).

Sin embargo, se cometió un terrible fallo: la memoria del Plan adolecía de la necesaria justificación motivada con los preceptivos informes medioambientales para reclasificar el suelo. Casi nadie discrepará de que, realmente, esos suelos no tienen un valor ecológico especial. Su clasificación como rústicos de especial protección tan sólo respondía al capricho de un arquitecto intervencionista de inspiración soviética. Sin embargo, un Estado de Derecho se basa en el imperio de la ley, en el cumplimiento riguroso de las normas y disposiciones que, en el urbanismo, siempre sospechoso de corruptelas, exige más rigor si cabe.

Lo cierto es que el Partido Socialista de la época detectó el fallo y, de la mano de Ecológicos en Acción, inició un procedimiento judicial que al cabo de nada menos que 15 años le ha dado finalmente la razón. Sin embargo, esto pudo haber acabado mucho antes, en 2007. Ante los reverses judiciales, el entonces alcalde Gallardón –de nuevo protagonista en esta historia–, propuso una solución calificada por los expertos como un parche: un complemento a la Memoria para subsanar el Plan. Como dice el Tribunal Supremo en su sentencia irrecorrrible, no se puede subsanar lo que es nulo de pleno derecho. Lo que se tenía que haber hecho entonces –y se hará probablemente ahora– es una modificación del Plan General, un procedimiento que puede resultar lento y tedioso, pero absolutamente necesario para cumplir con la legalidad vigente.

El momento no puede ser más inoportuno: por un lado, una noticia del tipo «miles de viviendas en Madrid han sido construidas fuera de la legalidad» en los diarios extranjeros es la puntilla para la *marca España* y la seguridad jurídica. Por otro, el inevitable parón temporal en la expedición de licencias de construcción: los brotes verdes del sector, que ya se empiezan a apreciar en sitios como Valdebebas, pueden marchitarse por falta de riego.

José Luis Ruiz Bartolomé es consultor inmobiliario y autor del libro *Adiós ladrillo, adiós*.

Ardemans, S. Coop. Mad.

91 432 31 25 - ardemans@urbagesacooperativas.com

Viviendas con excepcionales calidades de 4, 3, 2 y 1 dormitorio con garaje y trastero en urbanización cerrada con piscina y zonas ajardinadas. Situada entre las calles Ardemans 69 y Francisco Silvela 66, en el Distrito de Salamanca, a escasos metros de intercambiador de Avenida de América, y a pie de la parada de metro de Diego de León.

Gestiona:
Urbagesa
C/Alcalá nº96 7º Izq.
www.urbagesacooperativas.com

Construye:
Avintia

Proyecto:
ESTUDIO LAMELA

Financian:
BBVA Bankia

