

nota informativa

Barcelona, 7 de octubre de 2021

El régimen urbanístico de los terrenos en el supuesto de pérdida de vigencia de los Planes de ordenación urbanística municipal con motivo de su nulidad declarada por los tribunales

El caso de Tarragona y la Norma de Planeamiento Urbanístico en curso de aprobación.

A menudo los Tribunales declaran la nulidad absoluta, total o parcial, de los planes de ordenación urbanística municipal (POUM) que, con motivo de su aprobación definitiva y ejecutividad, habían comportado la revisión de los instrumentos de planeamiento general que sustituían.

En estos casos se plantea si, como consecuencia, se recupera la vigencia del planeamiento urbanístico anterior que había quedado sin efecto por razón del nuevo plan aprobado o nos encontramos en la situación de ausencia de planeamiento a que hace referencia la disposición transitoria quinta del texto refundido de la ley de urbanismo (Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto) mientras no se dictan las normas de planeamiento urbanístico que prevé el artículo 62.1 de esta ley (TR-LU).

"Disposición transitoria quinta. Supuestos de ausencia de planeamiento general.

1. En los supuestos de ausencia de planeamiento general, el suelo se clasifica en suelo urbano y no urbanizable. El suelo urbano comprende los núcleos de población existentes que tienen los servicios urbanísticos básicos definidos por el artículo 27.1 o que se integran en áreas consolidadas por la edificación de al menos dos terceras partes de su superficie edificable.

2. En el supuesto a que hace referencia el apartado 1, las nuevas edificaciones comprendidas en el ámbito del suelo urbano no pueden tener más de tres plantas ni superar en altura el promedio de las edificaciones vecinas, sin perjuicio de otras limitaciones que sean aplicables."

Las sentencias de los Tribunales no dicen nada, ni la autoridad urbanística se pronuncia cuando ordena su publicación en el DOGC. Aun así, es oportuno recordar que, de acuerdo con el artículo 71.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa "Los órganos jurisdiccionales no podrán determinar la forma en que han de quedar redactados los preceptos de una disposición general en sustitución de los que anulen ni podrán determinar el contenido discrecional de los actos anulados", lo que obliga a analizar las previsiones del TR-LU para resolver la cuestión.

El artículo 62.1 del TR-LU dispone que "Las normas de planeamiento urbanístico son instrumentos del planeamiento urbanístico general que suplen los planes de ordenación



urbanística municipal en los supuestos de suspensión determinados por el artículo 63 y en los supuestos de pérdida de vigencia", a aprobar por la Comisión de Territorio de Cataluña en conformidad con el artículo 79.a) y siguiendo la tramitación contemplada en el artículo 84 del TR-LU.

Por lo tanto, en el caso de declararse la nulidad de un POUM sería necesario suplir la ausencia de planeamiento mediante una Norma de Planeamiento Urbanístico mientras no se redacta un nuevo POUM.

No obstante, la complejidad de la tramitación y de la documentación a aportar no facilita su formación, hasta el punto de haber normalizado la aplicación transitoria del planeamiento general anterior mientras no se aprueba el nuevo POUM que acabe sustituyendo el que ha perdido su vigencia a causa del pronunciamiento judicial, sin que por otro lado exista acto o disposición que expresamente lo ampare.

Esta práctica habitual se observa en la reciente resolución ACC/2493/2021, de 16 de julio, publicada en el DOGC n.º 8472, de 04/08/2021, por la cual se emite informe ambiental estratégico de las Normas de planeamiento urbanístico, en el término municipal de Tarragona, cuando en la relación de hechos dice que la "nulidad absoluta del POUM conlleva que sean vigentes el anterior planeamiento urbanístico general, en este caso el planeamiento general de 1995 ...".

Los efectos de esta irregular normalidad no son cualquiera. Muy probablemente, desde la sentencia de la Sección Tercera de la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 13 de febrero de 2018 (recurso n.º 188/2013), que anuló íntegramente el POUM de Tarragona de 2013, se han ido adoptando actas y disposiciones diversas, de desarrollo y ejecución del plan general de ordenación urbana de 1995 que había perdido su vigencia (licencias de obras, planes parciales o de mejora urbana), que podrían incurrir en causa de nulidad de pleno derecho de excederse del marco establecido por la Disposición Transitoria Quinta del TR-LU aplicable en ausencia de planeamiento.

Urge pues la modificación del TR-LU que simplifique el procedimiento y permita una rápida respuesta a la nulidad de los POUM que a menudo declaran los Tribunales, resolviendo así un problema grave que afecta la seguridad jurídica de todos.

Área de Urbanismo

+ 34 933 808 255

info.barcelona@ecija.com