

ACTUALIDAD – Nota Técnica

Octubre 2025

Novedades urbanísticas

Recogemos las normas, resoluciones y doctrina que inciden directa o indirectamente en el urbanismo, vivienda, edificación, medio ambiente, energía, movilidad, patrimonio cultural, dominio público y suelo y turismo aparecidas en el último mes.

1. NORMATIVA ESTATAL

- 1) Se ha publicado el Real Decreto 771/2025, de 2 de septiembre, por el que se regula la concesión directa de subvenciones en materia de Agenda Urbana, arquitectura y calidad de la edificación (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana). Habilita líneas de subvención vinculadas a Agenda Urbana y actuaciones de calidad de la edificación, con potencial impacto en planes y proyectos municipales.
- 2) Resolución de 30 de septiembre de 2025 (Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana), por la que se actualiza el sistema de índices de precios de referencia a efectos del art. 17.7 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Es una referencia para políticas de vivienda y eventuales programas municipales vinculados al mercado del alquiler.

2. UNIÓN EUROPEA

- 1) Conclusiones del Abogado General (asunto C-131/24), de 18 de septiembre de 2025: evaluación adecuada de repercusiones sobre Red Natura 2000 (art. 6.3 Directiva Hábitats) y alcance de la doctrina "People over Wind". Refuerza exigencias en el cribado de planes/proyectos que puedan afectar a ZEC/ZEPA.
- 2) Conclusiones del Abogado General (asunto C-58/24), de 11 de septiembre de 2025, sobre régimen de impugnación de decisiones de derogación (art. 16.1 Directiva Hábitats). Este asunto tiene interés en la relación entre permisos urbanísticos y decisiones ambientales autónomas sometidas a plazos de impugnación propios.
- 3) Sentencia del Tribunal General (T-583/22), de 10 de septiembre de 2025: Convenio de Aarhus – denegación de revisión interna medioambiental. Es importante a efectos de acceso a la justicia ambiental en proyectos y planes sujetos a derecho de la UE.

3. NORMATIVA AUTONÓMICA Y LOCAL / PLANTEAMIENTO

- 1) Comunidad de Madrid: Aprobación definitiva del Plan Especial para la mejora de las redes públicas en el API 18.10 "Camino de la Vereda" (Villa de Vallecas). Ordena las infraestructuras y redes con efectos sobre suelos urbanos y dotacionales.

Por otro lado, se ha anunciado una nueva ley de suelo con mayor autonomía municipal y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

- 2) Ayuntamiento de Madrid: Decreto de 12/09/2025 que amplía el plazo de un concurso de ideas en el marco de la Estrategia Urbana 360/Sueña Madrid.
- 3) Cataluña: Convocatoria del Pla de Barris i Viles 2025–2029. Se trata de una regeneración urbana con afecciones a planeamiento y gestión municipal.

4. JURISPRUDENCIA NACIONAL

- 1) Restablecimiento de la legalidad urbanística: confirmaciones de órdenes de reposición ante obras sin licencia no legalizables (TSJ/AN).

Lucio Rivas Clemot
Counsel del área de Urbanismo



ÁREA DE URBANISMO

Nuestra área de derecho urbanístico presta asesoramiento jurídico para operaciones complejas de Real Estate, planificación urbanística, calificación de suelos, licencias de edificación, además de buscar soluciones que permitan crear oportunidades de negocio.

El equipo compuesto por profesionales muy experimentados y de reconocido prestigio en el mercado ofrece elevados estándares de eficiencia y cualificación.

Combinamos nuestros valores para ofrecer un servicio de alto valor añadido, muy apreciado por nuestros clientes, complementado por las restantes áreas del despacho.

- **Calidad** y soluciones ad hoc
- **Experiencia**
- **Competitividad** en precios
- **Agilidad**

SOBRE NOSOTROS

Somos un despacho especializado en las áreas clave del Derecho del ámbito empresarial.

Fundado en 1973, en Ceca Magán Abogados contamos con 50 años de historia y hemos sido considerados como uno de los 20 principales bufetes nacionales.

Nuestros abogados especializados en las diferentes áreas han sido reconocidos por los más prestigiosos **Directorios internacionales** como Legal 500, Best Lawyers, Chambers & Partners y Leaders League.

Desde nuestras **oficinas en España**, la firma apuesta por la mejora continua para lograr la excelencia en el asesoramiento a clientes.

info@cecamagan.com



CECA MAGÁN
ABOGADOS

info@cecamagan.com

www.cecamagan.com

