

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
[BOE n.º 261, 31-X-2015]

EL NUEVO URBANISMO SOSTENIBLE

La legislación urbanística española se caracteriza por sus rápidos cambios y por la elaboración de nuevos textos, según el Partido Político gobernante. Después de muchas décadas con previsiones de creación de nuevo suelo para el crecimiento de las ciudades, y culpabilizando en cierta manera a esa óptica urbanística de la crisis del sector inmobiliario, el gobierno del presidente Rodríguez Zapatero implantó un modelo muy restrictivo para la creación de nuevo suelo urbanizable, en la [Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo](#) (BOE del 29), primero, y posteriormente en el [Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo](#) (BOE del 26), modificado posteriormente, textos muy intervencionistas y que no aportaron soluciones prácticas al problema (ver FERNÁNDEZ DE GATTA SÁNCHEZ, D. 2009: «El Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de Junio de 2008». En L. Martín Rebollo y R. Bustillo Bolado [dirs.] y otros: *Fundamentos de Derecho Urbanístico*. 2.^a ed., t. I. Navarra: Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor, 132-178, y QUINTANA LÓPEZ, T. [dir.], CASARES MARCOS, A. [coord.] y otros. 2015: *Derecho Urbanístico. Guía Teórico-Práctica*. 2.^a ed. Valencia: Tirant Lo Blanch).

Posteriormente, el nuevo Gobierno del presidente Rajoy Brey introduce una orientación más sostenible del urbanismo y el uso del suelo, que se plasmó, al aprobarse por las Cortes Generales, en una nueva normativa nacional en materia de suelo y edificación, la [Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas](#) (BOE del 27); debiendo resaltarse que sus objetivos parece que ahora iban en la dirección adecuada. En efecto, tal como señalaba su Exposición de Motivos, los problemas socioeconómicos del mercado de suelo y vivienda en España son de diversa naturaleza, muchos son anteriores a la actual crisis económico-financiera y la mayoría tienen carácter estructural, aunque se han agravado en esta situación. Uno de ellos es sin duda la mayor atención que el legislador histórico en la materia ha dedicado a la expansión de las ciudades, descuidando algo (aunque haya habido actuaciones importantes en el pasado) la debida atención al ámbito urbano existente, tratando de generar bienestar económico y social, y de garantizar la calidad de vida de los habitantes, aunque tales actuaciones son mucho más complejas desde los puntos de vista económico y social, en particular actualmente.

Ante esta situación, la rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas tienen un relevante papel en la recuperación económica, coadyuvando a la reconversión de otros sectores (principalmente, el turístico), así como en los avances hacia el desarrollo sostenible. De acuerdo con lo anterior, los objetivos perseguidos por la Ley son, en primer lugar, potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación

urbanas, eliminando trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible; en segundo lugar, ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación, en concreto, en la rehabilitación edificatoria y en la regeneración y renovación urbanas, y finalmente fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación, como en el suelo, acercando nuestro marco normativo al marco europeo, sobre todo, en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.

Posteriormente, se aprobó la [Ley 20/2014, de 29 de octubre, por la que se Delega en el Gobierno la potestad de dictar diversos Textos Refundidos](#), en virtud de lo establecido en el artículo 82 y siguientes de la Constitución española (BOE del 30), cuyo artículo 1-h autoriza al Gobierno de la Nación la elaboración de un nuevo Texto Refundido a partir del TRLS 2008 y de la LRRRU 2013.

En base a la delegación legislativa anterior, se aprobó el [Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana](#) (BOE del 31), y que constituye por ahora la última norma en la materia (ver *Boletín Oficial del Estado: Código de Derecho Urbanístico Estatal*, selección y ordenación de MARINERO PERAL, Á. Madrid, 2016).

El nuevo TRLSyRU asume una filosofía más sostenible del urbanismo y del uso del suelo y, frente a las visiones anteriores de «crear ciudad», permitiendo su expansión, se preocupa ahora de la ciudad construida y de su interior, así como del suelo rural, estableciendo un régimen más restrictivo de esas actividades (vid. QUINTANA LÓPEZ, T. [dir.], CASARES MARCOS, A. [coord.] y otros. 2016: *Urbanismo Sostenible. Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*. Valencia: Tirant Lo Blanch).

El Título Preliminar, relativo a las Disposiciones generales (arts. 1 a 4), junto al objeto de la Ley y la definición de la ordenación territorial y urbanística (que las define como funciones públicas y establece su régimen normativo, ya conocido), asume y establece el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible. Su Título I (arts. 5 a 19) se dedica a Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos, regulando los estatutos básicos del ciudadano, de la iniciativa y la participación en la actividad urbanística, de la propiedad del suelo y de la promoción de las actuaciones urbanísticas. A continuación, el Título II está dedicado a Bases del régimen del suelo, reglas procedimentales comunes y normas civiles (arts. 20 a 28), y que constituye una de las partes importantes de la Ley al regular las situaciones básicas del suelo, su utilización y la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y la garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano. El Título III (arts. 29 y 30) establece el régimen del nuevo Informe de Evaluación de los Edificios. Su Título IV (arts. 31 a 33) es el relativo a la cooperación y colaboración interadministrativas. El Título V (arts. 34 a 41) establece el régimen de las valoraciones; cuestión medular de la Ley. El Título VI (arts. 42 a 48) se dedica al

régimen de la expropiación forzosa y la responsabilidad patrimonial. Seguidamente, el Título VII está dedicado a la función social de la propiedad y gestión del suelo, estableciendo el régimen de la venta y sustitución forzosa, los patrimonios públicos de suelo y el derecho de superficie. Finalmente, el Título VII sobre Régimen jurídico regula cuestiones diversas, como actuaciones ilegales e intervención del Ministerio Fiscal, peticiones, actos y acuerdos, acciones y recursos, y cuestiones relativas al Registro de la Propiedad. El Texto Refundido de la nueva Ley incluye además varias Disposiciones Adicionales, Transitorias y Finales, sobre diversas cuestiones.

Dionisio FERNÁNDEZ DE GATTA SÁNCHEZ
Profesor Titular de Derecho Administrativo
Universidad de Salamanca
dgatta@usal.es