

# LEGISLACIÓN ESTATAL Y AUTONÓMICA: UNA VISIÓN DE CONJUNTO

---

Ángel Menéndez Rexach  
Universidad Autónoma de Madrid

# Sumario

- 1. Competencia legislativa estatal y autonómica
- 2. Legislación estatal postconstitucional
- 3. Legislación autonómica: principios inspiradores
- 4. Situación actual y cuestiones pendientes

# **1. Competencia legislativa estatal y autonómica**

# Comunidades Autónomas

- Estatutos de Autonomía: competencia “exclusiva” sobre urbanismo
- La Ley estatal 8/1990 y el “estallido” del problema competencial
- La Sentencia del TC 61/1997

# Competencias del Estado con incidencia sobre el urbanismo

- Establecimiento de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad urbana (art. 149.1.1ª CE)
- Dirección de la política económica (“bases y coordinación de la planificación de la actividad económica”: art. 149.1.13ª).
- Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común (art. 149.1.18ª).
- Legislación básica sobre medio ambiente (art. 149.1.23ª).
- Obras públicas de interés general (art. 149.1.24ª)

# Articulación de competencias

- “la competencia autonómica exclusiva sobre urbanismo ha de integrarse sistemáticamente con aquéllas otras estatales que, si bien en modo alguno podrían legitimar una regulación general del entero régimen jurídico del suelo, pueden propiciar, sin embargo, que se afecte puntualmente a la materia urbanística” (STC 61/1997)

## **2. Legislación estatal postconstitucional**

# Ley 8/1990 y Texto Refundido de 1992

- Estatuto de la propiedad como un proceso de adquisición gradual de facultades urbanísticas
- Reforzamiento de los deberes legales
- Valoración del suelo en función del grado de adquisición de facultades
- Fomento de la constitución de patrimonios públicos de suelo

# Ley 6/1998: “liberalización” del suelo

- Presunción de que el suelo es urbanizable y objetivación de la clasificación como no urbanizable
- Derecho de los propietarios a promover la transformación
- Valoración del suelo según el mercado

# Ley de Suelo 8/2007: cambio de orientación hacia la rehabilitación

- Separación del estatuto de la propiedad y la promoción
- Dos situaciones básicas de suelo: rural y urbanizado
- En ambas situaciones se pueden llevar a cabo actuaciones de transformación (urbanización y dotación)

# Ley 8/2013 y TR 2015: actuaciones sobre el medio urbano

- Rehabilitación edificatoria
- Regeneración y renovación urbanas
- Deber de conservación: tres niveles
- STC 143/2017, de 14 de diciembre

# **3. Legislación autonómica: principios inspiradores**

# La primera generación

- No se propuso sustituir a la LS76 sino completarla en algunos aspectos (en particular, ordenación del territorio y disciplina urbanística, desarrollando los instrumentos de control establecidos en la legislación estatal) y adaptarla en otros

# La segunda generación

- Tras la Ley 8/90 y TR 1992, algunas leyes autonómicas (Madrid, Navarra, Comunidad valenciana) abordaron, sin limitación de materias, el conjunto de las cuestiones vinculadas a la actividad urbanística, teniendo como referencia la legislación estatal, cuya estructura mantuvieron:
  - Régimen del suelo
  - Planeamiento
  - Ejecución de los planes
  - Intervención en la edificación
  - Disciplina urbanística

# La tercera generación

- Leyes urbanísticas completas, a consecuencia de la STC 61/1997
- Algunas regulaban también la ordenación del territorio y otras solo el urbanismo, con la estructura tradicional
- Preocupación por la protección del paisaje, una de las novedades más significativas de los últimos años
- Renovación reciente de algunas (Comunidad valenciana, Galicia, Canarias, Islas Baleares)

## **4. Situación actual y cuestiones pendientes**

# Competencias

- La delimitación, aunque discutible, está claramente establecida por el TC
- El legislador estatal sigue incurriendo en extralimitaciones, en parte, quizá, porque quiere desempeñar un papel orientador de la legislación autonómica.
- A pesar de la plenitud competencial en materia de urbanismo, la legislación autonómica va casi siempre a remolque de la estatal.

# Derechos y deberes

- Se determinan en función de la situación básica del suelo y del tipo de actuación

# Criterios de utilización del suelo

- Prioridad de la rehabilitación urbana sobre los nuevos desarrollos
- Necesidad de justificar el suelo urbanizable

# Valoraciones: problemas

- Valoración según la situación básica, incluyendo el destinado a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal (art. 35.2 TRLSRU)
- ¿Expectativas en suelo rural o no urbanizable? Incidencia del factor localización