

**CIUDAD Y TERRITORIO**

**ESTUDIOS TERRITORIALES**

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LVII, Nº 223, enero 2025

Págs. 405-428

<https://doi.org/10.37230/CYTET.2025.223.20>

CC BY-NC-ND



## Las actuaciones sobre el Medio Urbano en España 2024

Álvaro CEREZO-IBARRONDO <sup>(1)</sup>

Marta LORA-TAMAYO -VALLVÉ <sup>(2)</sup>

José Ignacio TEJERINA-GONZÁLEZ <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> Doctor Arquitecto. Investigador principal. Doctorando

<sup>(2)</sup> Catedrática de Derecho Administrativo

<sup>(1) (2)</sup> Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED)

<sup>(3)</sup> Abogado

**Resumen:** Las actuaciones sobre el Medio Urbano (aMU) son las actuaciones de régimen especial de la legislación básica que, a diferencia de las actuaciones de régimen general, tienen por objeto la rehabilitación y preservación urbana.

Nacidas con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L3R), las aMU aprovechan las técnicas clásicas para, mediante la superación de sus axiomas, resituar y redefinir el paradigma de la intervención sobre el suelo urbanizado, incluso a pesar de la STC 143/2017 que cercenó parcialmente su regulación.

A partir de dicha sentencia, la concreción y adaptación a las regulaciones urbanísticas y de vivienda ha sido realizada de manera heterogénea por las Comunidades Autónomas, por lo que la finalidad de este estudio de investigación comparada es realizar la radiografía del desarrollo de las aMU en las distintas CCAA y comparar las peculiaridades en la implementación autonómica de la regulación básica.

**Palabras clave:** Medio Urbano; Preservación; Régimen Especial; Urbanizado.

Correo electrónico (1): [acerezo@aci-arquitectos.es](mailto:acerezo@aci-arquitectos.es); N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9823-9057>

Correo electrónico (2): [mlorat@der.uned.es](mailto:mlorat@der.uned.es); N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6086-6736>

Correo electrónico (3): [natxotejerina@gmail.com](mailto:natxotejerina@gmail.com); N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9236-7245>

## Actions on the Urban Environment (aMU) in Spain 2024

**Abstract:** The actions on the Urban Environment (aMU) are a type of urban actions with a special legal regime of the national legislation that, unlike the actions of the general regime, are aimed at urban rehabilitation and preservation.

Appeared in the Law 8/2013, of June 26, on urban rehabilitation, regeneration and renewal (L3R), the aMUs use the classic techniques to, by overcoming their axioms, relocate and redefine the paradigm of land intervention in the existing city, even despite Constitutional Court Ruling 143/2017 that partially annulled its regulation.

Since this ruling, the specification and adaptation to urban planning and housing regulations has been carried out in a heterogeneous manner by the Regional Governments, so the purpose of this comparative research study is to carry out an analysis of the development of the aMUs in the different regions and crosscheck their regulations with the national special regulation.

**Keywords:** Urban; Preservation; Special Regime; Urbanized.

### 1. Introducción

**L**a unificación de la regulación de la acción urbanística en torno a los mecanismos propios de la creación de ciudad por la Ley de Suelo de 1956, ha propiciado que la intervención en la ciudad existente haya tendido a especializarse en las intervenciones de sustitución, lo que unido a sus beneficios económicos en el corto plazo, ha desincentivado la inversión en conservación de la urbanización y de la edificación existentes operando como factor de su degradación. Degradación que, por otra parte, facilita las deseadas operaciones de sustitución.

En cuanto a los entornos para los que el planeamiento o los propietarios no prevean esa deseada sustitución, las únicas herramientas han sido el deber de conservación y la edificación forzosa de solares (instituciones que han brillado por su inaplicación generalizada) y las ayudas a la rehabilitación (de tan limitada eficacia por su insuficiencia e insostenibilidad económica en la escala del problema). Esto ha propiciado la obsolescencia del parque residencial y de la perdida generalizada de dinamismo de muchos barrios, agravadas por las características del precario desarrollo urbano de emergencia durante las décadas de los años 50 y 60 del siglo XX.

En este contexto, el cumplimiento de los objetivos en materia de eficiencia energética del parque residencial<sup>1</sup> (extensible al resto de tejidos

también), obliga a un cambio de los axiomas sobre la intervención en la ciudad de los últimos 70 años que han cristalizado en la regeneración urbana como preservación de la ciudad existente.

La legislación básica del Estado, emergida con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L3R), ha procurado mecanismos para propiciar esta regeneración urbana:

1. Una nueva formulación del deber de conservación (art. 9.1 TRLS08 modificado por la DF12 L3R, actualmente art. 15 TRLSRU).
2. La Memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, MEaMU<sup>2</sup> (art. 11 L3R, actualmente art. 22.5 TRLSRU).
3. La distribución “especial” de costes y beneficios<sup>3</sup> (art. 10.1.a L3R posteriormente art. 24.2.a TRLSRU).

abril de 2024, relativa a la eficiencia energética de los edificios para descarbonizar el conjunto del parque edificado en la UE para el año 2050.

<sup>2</sup> La MEaMU es un instrumento diferenciado del Estudio de Viabilidad Económico Financiera o Estudio Económico Financiero previsto en el TRLS76 para el PGOU -art. 12.2.1.h- o para el Plan Parcial -art. 13.2.g-.

<sup>3</sup> La redacción del art. 8.3.c TRLS08 modificado por DF12 L3R, ahora art. 14.c TRLSRU lleva a entender que el tradicional “régimen de justa distribución de beneficios y cargas” es diferente del “[régimen] de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación”.

<sup>1</sup> Entre otros los establecidos por la Directiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de

El nuevo marco configurado por estos mecanismos fue parcialmente cercenado por la STC 143/2017 por razones de carácter competencial, pero a pesar de ello se mantuvieron los aspectos esenciales sobre el régimen jurídico de las actuaciones sobre el Medio Urbano (aMU).

A partir de esa Sentencia han sido las CCAA las que, en el ámbito de sus competencias, han desarrollado las aMU de manera variopinta. Algunas no las contemplan, otras se han limitado a enunciarlas, otras a referenciar la normativa básica, otras a desarrollarlas de manera coherente y, las menos, las han desarrollado de manera divergente o alternativa. Por ello, el presente trabajo tiene todo su interés en identificar tanto el *corpus* común y compartido de las aMU como las especialidades de cada Comunidad Autónoma, al objeto de poder contrastar en un futuro las experiencias en las distintas intervenciones sobre el medio urbano y explorar las posibilidades de aprendizaje y traspase entre cada territorio.

En el marco jurídico no se ha constatado la existencia de estudios comparados sobre las aMU y casi todos las abordan de manera tangencial o elusiva. Por ello, este trabajo de investigación sobre las aMU, amén de una primicia, supone un valor añadido para el conocimiento y profundización en los mecanismos de intervención en la ciudad existente a los efectos de su preservación de una manera sostenible e integrada.

El trabajo se estructura a partir de la descripción de la regulación básica de las aMU en cuanto a su definición, tipos, objeto, determinaciones y reglas específicas, entre las que se incluyen sus instrumentos propios, la Memoria Económica de las aMU y la distribución de costes y beneficios de las aMU. A continuación, se realiza el análisis comparado de todas las regulaciones de las CCAA, constatando el *corpus* común con la regulación básica y las diferencias y especialidades de cada regulación, con especial atención a los dos instrumentos esenciales de las aMU (la Memoria Económica de las aMU y la distribución de costes y beneficios de las aMU). Todo ello para finalizar con una serie de conclusiones que permiten tener una visión sintética y omnicomprensiva del estado de la regulación autonómica de las aMU en España.

## 2. Las aMU en la regulación básica estatal

Las actuaciones sobre el Medio Urbano (aMU) son las actuaciones de régimen especial de la regulación básica que, a diferencia de las actuaciones

de régimen general, tienen por objeto la preservación urbana.

### 2.1. Definición

Con los antecedentes de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible y el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios [...], la L3R definió por primera vez las aMU y que se incorporarían al TRLSRU en su art. 2.1 y se definen de la siguiente manera:

«1. Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria».

A esta definición se incorporó una novación normativa con motivo del TRLSRU, el segundo párrafo de su art. 2.1.

«A todas ellas les será de aplicación el régimen estatutario básico de deberes y cargas que les correspondan, de conformidad con la actuación de transformación urbanística o edificatoria que comporten, a tenor de lo dispuesto en el artículo 7».

Por ello cabe interpretar que, de acuerdo a esta determinación, las aMU no son actuaciones de transformación urbanística *per se* (art. 7 TRLSRU), sino que se les aplica el régimen jurídico que les corresponda (es decir, las de transformación urbanística, las edificatorias e incluso combinadas entre sí) y que no contradigan las determinaciones especiales y propias de las aMU.

### 2.2. Tipos y objeto

Partiendo de la redacción del art. 2.1 del TRLSRU se pueden distinguir tres tipos de aMU:

- **aMU-R (rehabilitación):** Las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos

- **básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones.**
- **aMU-RR (regeneración y renovación):** Cuando además de la rehabilitación de los edificios afecten a tejidos urbanos (la urbanización), pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.
- **aMU-RRi (regeneración y renovación integrada):** Son aMU-RR que además articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

Se debe precisar que la aMU-RR y la aMU-RRi constituyen dos tipos especiales y diferenciados tanto de la actuación de reforma o renovación de la urbanización (art. 7.1.a.2 TRLSRU), aunque comparten el vocablo “renovación”, como de la actuación de dotación (art. 7.1.b TRLSRU), que tiene por objeto la obtención gratuita de dotaciones urbanizadas en correspondencia con la asignación de incrementos de edificabilidad a través de su señalamiento en los instrumentos de ordenación. Pero ninguna de las dos tiene por objeto específico la preservación de lo existente, sino la creación de ciudad o la mejora de la misma mediante la mera obtención de dotaciones y, por tanto, sin que ello implique la rehabilitación, construcción y demolición de los edificios, ni la imputación de los costes sociales, económicos y medioambientales.

### 2.3. Determinaciones y reglas específicas de las aMU

Sin perjuicio de la tarea refundidora llevada a cabo en el año 2015, subsiste en el TRLSRU un régimen especial vinculado a las actuaciones sobre el medio urbano detectable en el texto legal en el uso del encabezamiento o referencia en cada apartado o inciso de “*En las actuaciones sobre el medio urbano...*”, por lo que es posible su identificación en los distintos artículos del TRLSRU (arts. 3, 4, 8, 9, 10, 14, 17, 19, 22, 24, 31, 32, 33, 42 y 43).

Igualmente, con carácter preliminar es preciso indicar que la STC 143/2017 vino a resolver la constitucionalidad de la L3R y del TRLSRU ante el recurso de Generalitat de Cataluña y en lo que confiere a las aMU:

1. Declaró inconstitucional por invasión competencial en materia de urbanismo lo siguiente: los modos de ejecución de las aMU (art. 9.3 TRLSRU); los contenidos de

la memoria de viabilidad económica de las aMU, MEaMU (letras del art. 22.5 TRLSRU) y las reglas especiales de las aMU (arts. 24.1 parcialmente y 24.2 TRLSRU).

2. Declaró constitucional y de aplicación plena y prevalente todo lo demás, con lo que los operadores urbanísticos y jurídicos estarán sujetos a esas determinaciones.

De ello cabe inferir que en la STC no se cuestionó el modelo urbanístico para la preservación de la ciudad definido por la L3R, con excepción del contenido de uno de sus documentos, la MEaMU y las reglas para su ejecución, pero que en parte resultan expresivas de los principios básicos del urbanismo.

### 2.4. Síntesis de la regulación básica estatal de las aMU

No es objeto de este trabajo la exposición detallada de las determinaciones de la regulación básica estatal en relación a las actuaciones sobre el Medio Urbano (aMU), pero resulta ineludible identificar, por lo menos, las claves de las mismas para poder establecer un canon de comparación con respecto al análisis posterior de su trasposición en las Comunidades Autónomas.

En primer lugar las aMU son unas actuaciones de régimen especial en suelo urbanizado cuyo objeto es la conservación, rehabilitación y preservación urbana, y que tiene tres tipos que, los cuales comparten como alcance la rehabilitación edificatoria. La aMU de rehabilitación se limita a los edificios; la aMU de regeneración y renovación, además de la rehabilitación de los edificios y la reurbanización del ámbito que delimita puede incluir la demolición y la nueva edificación; y la aMU de regeneración y renovación integrada, además de las anteriores permite incluir las medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria, medidas que, contrastadas con el tradicional listado cerrado de cargas, contribuye a comprender la verdadera naturaleza de la ciudad y de la intervención de regeneración.

A diferencia de las actuaciones de transformación urbanística de régimen general, la participación en las aMU es obligatoria y toda propiedad incluida queda afecta, incluso registralmente, al cumplimiento de los deberes de la actuación y, por tanto, afectan a la actuación todos los costes y todos los ingresos y beneficios.

En cuanto al procedimiento de su tramitación, las aMU se traman mediante los mismos procedimientos que los instrumentos de ordenación urbanística, pero incluyendo las determinaciones específicas de estas actuaciones, de tal forma que se habilitan los mecanismos de reparto y distribución de costes en función de un criterio de justicia y equidad, y disponen de todos los mecanismos urbanísticos para su delimitación espacial flexible con el límite de su viabilidad económica especial.

Precisamente, la MEaMU es el instrumento de comprobación de la viabilidad y sostenibilidad económica de las aMU. Entendiendo por viabilidad que el saldo entre costes e ingresos de la actuación o coste neto de la actuación no rebasen el límite del deber legal de conservación de todas las propiedades incluidas en la actuación y por sostenibilidad el saldo positivo en el tiempo para todas las administraciones afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en el ámbito de la aMU.

Y por último, en la medida que se afecta a la actuación la cuantía económica del deber de conservación y que se habilita la distribución de costes e ingresos al margen de la clase y/o categoría de suelo urbanizado en que se encuentren, las aMU suponen una evolución de los axiomas y técnicas que han sido aplicados tradicionalmente, para afrontar la intervención preservadora del medio urbano conforme al Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado.

### 3. Las aMU en las Comunidades Autónomas

A la hora de analizar y comparar la regulación de las actuaciones sobre el Medio Urbano (aMU) en las diecisiete normativas autonómicas y las dos ciudades autónomas se ha de partir del canon básico que, sin agotar su regulación, sí define un tipo de regulación separada y especial del resto de actuaciones básicas que se pueden definir en la situación básica de suelo urbanizado.

Así, desde el punto de vista de las normativas autonómicas que desarrollan o contemplan algunas actuaciones o mecanismos bajo el paraguas de las aMU es posible extraer una panoplia de vocablos y conceptos que como conjunto trasladan una imagen muy heterogénea donde,

en ocasiones, no resulta fácil detectar las equivalencias o disonancias, por cuanto que parten de supuestos apriorísticos distintos, de manera que aunque se utilicen vocablos idénticos o muy similares, los conceptos y los contenidos pueden ser muy diferentes. Hay regulaciones que resultan fieles a la regulación básica, otras que asimilan conceptos y determinaciones, otras que divergen, otras que reconducen la problemática de la sostenibilidad del medio urbano a las tipologías de intervención generales y, finalmente, otras que no las han desarrollado como se puede ver en los distintos epígrafes de análisis comparativo que se exponen a continuación.

Respecto a las Ciudades Autónomas de Ceuta y de Melilla, la carencia de competencia legislativa propia (TRLSRU DA3) impide que presenten singularidades reseñables en este estudio comparado. No obstante, se incluyen en todas las tablas resumen.

#### 3.1. Tipos y Objeto de las aMU

Partiendo del canon de contraste de la regulación básica que identifica tres tipos de aMU (1, de rehabilitación; 2, de regeneración y renovación y 3, de regeneración y renovación integrada), cada una con el alcance señalado en el apartado 2.2 de este trabajo, cabe extraer las siguientes conclusiones de la comparación de todas las regulaciones autonómicas y de las dos ciudades autónomas (FIG. 1):

- Todas las regulaciones autonómicas, de una manera o de otra, identifican la **actuación de rehabilitación edificatoria** como aquella intervención que permite recuperar las condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (que incluye entre otras las condiciones de accesibilidad universal y la eficiencia energética) de un edificio y las obras complementarias de urbanización dentro de la propiedad, alcanzando los espacios comunes privativos vinculados a la misma.
- En cuanto a la **actuación de regeneración y renovación urbana** existen:
  - Las regulaciones que definen de manera unitaria y conforme con la definición del TRLSRU para esta actuación: Principado de Asturias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Galicia, Comunidad Foral de Navarra y las Ciudades Autónomas de Ceuta y de Melilla.

- Las que diferencian la regeneración de la renovación con distintos efectos y regulaciones:
  - Aragón: donde ambas incluyen la reurbanización, pero la regeneración contempla únicamente la rehabilitación de edificios y la renovación la nueva edificación en sustitución de otra anterior.
  - Castilla y León, Comunidad Foral de Navarra y Comunitat Valenciana: donde ambas actuaciones incluyen la reurbanización, pero la regeneración únicamente incluye la rehabilitación de edificios y la renovación además de la rehabilitación de edificios incluye la nueva edificación en sustitución de otra anterior y la posibilidad de mejora de los equipamientos privados y dotaciones públicas.
  - Extremadura: identifica dos tipos de regulación, regeneración y renovación, pero sin distinción de regulación.
  - País Vasco:
    - Regeneración: pone el foco en la naturaleza de la intervención pública (y, al menos en su definición, cabe inferir que niega la iniciativa privada que sí habilita la regulación básica) que aborda conceptos más generales y amplios de la intervención urbana, pero sin identificar expresamente los objetivos de rehabilitación y reurbanización (que se categorizan de manera separada).
    - Renovación: se limita a la renovación edificatoria sin que se incluya la intervención sobre la urbanización.
  - En cuanto a la **actuación de regeneración y renovación urbana integrada** que se distingue por la inclusión de las medidas y los costes sociales, económicos y ambientales dentro de la actuación, únicamente Illes Baleares, Galicia y Comunitat Valenciana recogen o identifican expresamente esta tipología y/o alcance dentro de las aMU o su categoría análoga.
  - A partir de estos tres primeros criterios identificativos cada Comunidad Autónoma identifica otros conceptos, vocablos y objetos de intervención, bien identificando categorías, ámbitos espaciales, programas y otras denominaciones:
- Reforma interior: Andalucía, Principado de Asturias, Illes Balears, Castilla-La Mancha, Cataluña, Extremadura, Galicia y La Rioja, que asocian a intervenciones de sustitución de la ordenación (edificaciones y urbanización) bajo el criterio histórico asociado al Plan Especial de Reforma Interior (PERI, art. 23 del TRLS76).
- Mejora urbana: de manera análoga a la Reforma Interior (Andalucía) o vinculada a la regeneración urbana (Cataluña).
- Como técnica de delimitación espacial: Castilla y León, Galicia, Comunidad Foral de Navarra y País Vasco definen el Área de Regeneración Urbana y Andalucía el Área de Gestión Integrada. Ambas como mecanismo para la implementación de la regeneración urbana.
- En un bloque más heterogéneo tenemos el Programa de Rehabilitación Urbana (Aragón), como mecanismo de financiación; el Área de Rehabilitación Concertada (Madrid), que tiene un alcance amplio para la ejecución por varias Administraciones públicas de acciones de reforma, renovación o revitalización social y económica que complementen la gestión urbanística; y (País Vasco) la actuación de reurbanización, con intervención exclusiva sobre el suelo, y la actuación de revitalización, incentivadora de la actividad económica y social.
- El caso de Canarias merece una descripción separada, puesto que su regulación asume que las aMU son la actuación de reforma o renovación de la urbanización (art. 7.1.a.2 del TRLSRU) y la actuación de dotación (art. 7.1.b TRLSRU), asignándose a las primeras la función de la preservación urbana y a las segundas la sustitución urbana.
- Por último, interesa señalar aquellas CCAA que, al margen de la actuación de rehabilitación edificatoria (sea sobre el Medio Urbano o no), no contemplan o incluyen ninguno de los otros tipos de actuación, pudiendo señalarse esta aparente falta de desarrollo normativo en La Rioja, Comunidad de Madrid y Región de Murcia.

COMUNIDAD	Rehab.	Regen. y Renov.	Regen. y Renov. Integ.	Regen.	Renov.	Reforma interior	Mejora Urbana	Área de Regen.	Área de gestión Integ.	Dotación	Otros
Andalucía	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO
Aragón	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI
P. Asturias	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI
I. Balears	SI	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
Canarias	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI
Cantabria	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Castilla-La Mancha	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
Castilla y León	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO
Cataluña	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO
Extremadura	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Galicia	SI	SI	SI	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO
La Rioja	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
C. Madrid	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
R. Murcia	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
C.F. Navarra	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO
País Vasco	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	SI
C. Valenciana	SI	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI
C.A. Ceuta y C.A. Melilla	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

FIG. 1 / Tipos de aMU

Fuente: Elaboración propia

Rehab.: Rehabilitación

Regen. y Renov. Integ.: Regeneración y renovación integrada

Área de Regen.: Área de Regeneración urbana

Otros: ver página anterior

Regen. y Renov.: Regeneración y renovación

Regen.: Regeneración Renov.: Renovación

Área de gestión Integ.: Áreas de gestión integrada

### 3.2. Determinaciones de las clases de suelo en las aMU

A partir de la regulación básica que desplaza la regulación del derecho de propiedad de las clases de suelo por el régimen de las situaciones básicas y actuaciones básicas, pero sin perjuicio de que las CCAA deseen mantener dicho concepto jurídico en sus regulaciones urbanísticas, cabe extraer las siguientes conclusiones en relación a las aMU (Fig. 2):

- Obviamente, las Ciudades Autónomas de Ceuta y de Melilla no disponen de una regulación de la clasificación de suelo. (TRLRU DA3).

- Es cierto que hay regulaciones autonómicas que han acercado su regulación urbanística a la regulación básica al suprimir las categorías del suelo urbano de la LRSV98 (consolidado y no consolidado), definiendo el genérico y único suelo urbano (Andalucía, Illes Balears, Cantabria y Extremadura).

- Con excepción de La Rioja, la Comunidad de Madrid y la Región de Murcia (que no contemplan las aMU), el resto de CCAA, que contemplan las aMU, mantienen la dicotomía del suelo urbano consolidado y no consolidado con una aplicación dispar sobre las aMU de regeneración y renovación:

COMUNIDAD	Situación Básica S. Urbanizado	S. Urbano sin categoría	S. Urbano Consolidado	S. Urbano No Consolidado	Núcleos rurales
Andalucía	NO	SI	NO	NO	NO
Aragón	NO	NO	SI	SI	NO
P. Asturias	NO	NO	SI	SI	Si, con excepciones
I. Balears	NO	SI	NO	NO	NO
Canarias	NO	NO	SI	SI	Si, con excepciones
Cantabria	NO	SI	NO	NO	NO
Castilla-La Mancha	NO	NO	SI	SI	NO
Castilla y León	NO	NO	SI	SI	NO
Cataluña	NO	NO	SI	SI	NO
Extremadura	NO	SI	NO	NO	NO
Galicia	NO	NO	SI	SI	SI
La Rioja	NO	NO SE REGULA	NO SE REGULA	NO SE REGULA	NO
C. Madrid	NO	NO	NO	SI	NO
R. Murcia	NO	NO SE REGULA	NO SE REGULA	NO SE REGULA	NO
C.F. Navarra	NO	NO	SI	SI	NO
País Vasco	NO	NO	SI	SI	SI
C. Valenciana	NO	NO	SI	SI	NO
C.A. Ceuta y C.A. Melilla	SI	NO	NO	NO	NO

FIG. 2 / Determinaciones de las clases de suelo en las aMU

Fuente: Elaboración propia

- Las que permiten aMU de regeneración y renovación tanto en suelo urbano consolidado como no consolidado: Aragón, Principado de Asturias, Castilla y León, Cataluña, Galicia y Comunitat Valenciana.
- Las que solo permiten las aMU de regeneración y renovación en suelo urbano no consolidado: Canarias, Castilla-La Mancha, Comunidad Foral de Navarra y País Vasco.

Por último, interesa señalar aquellas regulaciones que habilitan la extensión de las aMU a los núcleos rurales tradicionales en suelo urbano como las regulaciones gallega y vasca y con algunas excepciones o singularidades de las regulaciones asturiana y canaria.

### 3.3. Instrumentos urbanísticos de las aMU

Con carácter general y con la excepción de las regulaciones riojana y murciana que omiten referencia alguna a las aMU o sus objetivos, todas las regulaciones habilitan al Plan General de Ordenación la incorporación de este tipo de

actuaciones como instrumento de ordenación estructural de cualquier municipio.

A partir de ahí y con distintas denominaciones se habilita a que los Planes Especiales puedan desarrollar de manera autónoma este tipo de actuaciones:

- Con cambio de ordenación (FIG. 3):
  - Planes Especiales (sin adjetivación adicional): Andalucía, Aragón, Principado de Asturias, Canarias, Castilla-La Mancha, Extremadura, Galicia, Comunidad de Madrid, País Vasco, Comunitat Valenciana.
  - Planes Especiales de Regeneración: Andalucía.
  - Planes Especiales de Actuación Urbana: Comunidad Foral de Navarra.
  - Planes Espaciales de Reforma Interior: Andalucía, Aragón, Principado de Asturias, Illes Balears, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Galicia y Comunitat Valenciana.
  - Otros:
    - Actuación de mejora urbana (Andalucía).

- Programa de rehabilitación urbana (Aragón).
- Programa de edificación o rehabilitación forzosa (Principado de Asturias).
- Programa de acciones integradas (Principado de Asturias).
- Programa de Actuación sobre el Medio Urbano, PAMU (Canarias).
- Plan Especial de Ordenación Urbana (Canarias).
- Plan Parcial (Comunitat Valenciana).
- Sin cambio de ordenación (FIG. 4):
  - Además de las anteriores se habilitan:
    - La declaración de un ámbito espacial (Declaración de Necesidad de Rehabilitación) en el País Vasco.
    - O mediante ordenanza: Andalucía, Aragón, Principado de Asturias, Illes Balears, Comunidad de Madrid, País Vasco.
- Otros:
  - Programa de rehabilitación urbana (Aragón).
  - Programa de edificación o rehabilitación forzosa (Principado de Asturias).
  - Programa de acciones integradas (Principado de Asturias).
  - Programa de Actuación sobre el Medio Urbano, PAMU (Canarias).
  - Plan Especial de Ordenación Urbana (Canarias).
  - Estudio de Detalle (Cantabria).
  - Programa de actuación urbanística municipal (Cataluña).
  - Declaración de áreas de conservación y rehabilitación (Cataluña).
  - Plan Especial de Rehabilitación Concertada (Comunidad de Madrid).
  - Declaración de Necesidad de Rehabilitación (País Vasco).
  - Plan Parcial (Comunitat Valenciana).

COMUNIDAD	Mod. PGOU	PE	PE Rehabilitación	PE Regeneración	PE de Actuación Urbana	PERI	Delimitación de Ámbito	Ordenanza	Otros
Andalucía	SI	SI	NO	SI	NO	SI	NO	NO	SI
Aragón	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI
P. Asturias	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI
I. Balears	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
Canarias	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
Cantabria	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
Castilla-La Mancha	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI
Castilla y León	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
Cataluña	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Extremadura	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Galicia	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
La Rioja	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
C. Madrid	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
R. Murcia	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
C.F. Navarra	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
País Vasco	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
C. Valenciana	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI
C.A. Ceuta y C.A. Melilla	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

FIG. 3 / Instrumentos urbanísticos de las aMU CON cambio de ordenación

Fuente: Elaboración propia

Mod. PGOU: Modificación del PGOU

PE: Plan Especial

PERI: Plan Especial Reforma Interior

COMUNIDAD	Mod. PGOU	PE	PE Rehabilitación	PE Regeneración	PE de Actuación Urbana	PERI	Delimitación de Ámbito	Ordenanza	Otros
Andalucía	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO
Aragón	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	SI	SI
P. Asturias	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	SI	SI
I. Balears	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
Canarias	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI
Cantabria	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
Castilla-La Mancha	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
Castilla y León	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
Cataluña	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
Extremadura	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Galicia	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
La Rioja	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
C. Madrid	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI
R. Murcia	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
C.F. Navarra	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
País Vasco	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI
C. Valenciana	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI
C.A. Ceuta y C.A. Melilla	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO

FIG. 4 / Instrumentos urbanísticos de las aMU SIN cambio de ordenación

Fuente: Elaboración propia

Mod. PGOU: Modificación del PGOU

PE: Plan Especial

PERI: Plan Especial Reforma Interior

### 3.4. Delimitación de las aMU

En el caso de las técnicas, procedimientos y determinaciones relativas a la delimitación de las aMU, prácticamente todas las regulaciones mantienen el carácter discrecional de la delimitación al canalizarla mediante la potestad de planeamiento, mientras que hay algunas CCAA que no lo señalan expresamente como Castilla-La Mancha, Cataluña, Extremadura, La Rioja, Comunidad de Madrid, Región de Murcia (FIG. 5).

En cuanto a la mención y vinculación expresa en la definición de las aMU a las “situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad

de las edificaciones” del art. 2.1 del TRLSRU, únicamente lo hacen: Andalucía, Principado de Asturias, Cantabria, Castilla y León, Galicia, Comunidad Foral de Navarra, País Vasco, Comunitat Valenciana y las Ciudades Autónomas de Ceuta y de Melilla.

En cuanto a la vinculación expresa de las aMU con Programas de financiación únicamente lo hacen las Comunidades Autónomas de: Principado de Asturias, Canarias, Cantabria, Castilla y León, Cataluña, Galicia, Comunidad de Madrid, Comunidad Foral de Navarra, País Vasco, Comunitat Valenciana.

Todas las regulaciones autonómicas que regulan la iniciativa de las aMU (FIGS. 6 y 7) habilitan la iniciativa tanto pública como privada, siendo

las Comunidades Autónomas de Cataluña, La Rioja, Comunidad de Madrid, Región de Murcia, Navarra y las Ciudades Autónomas de Ceuta y de Melilla las que no lo hacen de manera expresa (en los casos de las ciudades autónomas como consecuencia de la STC 143/2017).

En cuanto al contenido de la delimitación de una aMU tenemos (Fig. 8):

- Las que recogen los tres documentos esenciales (MEaMU, Avance de la distribución de costes y beneficios y el Plan de realojamiento): Andalucía, Principado de Asturias, Illes Balears, Canarias, Cantabria, Castilla y León, Galicia, Comunidad Foral de Navarra, País Vasco y Comunitat Valenciana.
- Las que únicamente señalan la necesidad de la MEaMU: Aragón, Castilla-La Mancha, la Rioja y las Ciudades Autónomas de Ceuta y de Melilla.

- Las que no señalan ningún requisito como regulación propia: Cataluña, Extremadura, Comunidad de Madrid y Región de Murcia.

En cuanto a la legitimación para el inicio de la aMU, únicamente la recogen expresamente: Aragón, Illes Balears, Castilla y León, Extremadura, Galicia y Comunitat Valenciana, pudiendo entenderse que en el resto de casos dicha legitimación se habilita por las reglas de las actuaciones de régimen general.

Otro tanto ocurre en el caso de la habilitación para la ocupación del espacio público en las regulaciones de Aragón, Illes Balears, Canarias, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Extremadura, Galicia, Comunidad de Madrid, Comunidad Foral de Navarra, País Vasco, Comunitat Valenciana y las Ciudades Autónomas de Ceuta y de Melilla.

COMUNIDAD	Discrecional	Reglado	Mención expresa al art. 2.1 TRLSRU	Vinculación a programas públicos de financiación
Andalucía	SI	NO	SI	NO
Aragón	SI	NO	NO	NO
P. Asturias	SI	NO	SI	SI
I. Balears	SI	NO	NO	NO
Canarias	SI	NO	NO	SI
Cantabria	SI	NO	SI	SI
Castilla-La Mancha	NO	NO	NO	NO
Castilla y León	SI	NO	SI	SI
Cataluña	NO	NO	NO	SI
Extremadura	NO	NO	NO	NO
Galicia	SI	NO	SI	SI
La Rioja	NO	NO	NO	NO
C. Madrid	NO	NO	NO	SI
R. Murcia	NO	NO	NO	NO
C.F. Navarra	SI	NO	SI	SI
País Vasco	SI	NO	SI	SI
C. Valenciana	SI	NO	NO, pero muy similar	SI
C.A. Ceuta y C.A. Melilla	NO	NO	SI	SI

FIG. 5 / Criterio de la delimitación/declaración de las aMU

Fuente: Elaboración propia

COMUNIDAD	Se define	Iniciativa Pública		Iniciativa Privada	
		Ejecución directa	Con concesión Por concurso	Propietarios	Empresas
Andalucía	SI	SI	SI	SI	SI
Aragón	SI	SI	SI	SI	SI
P. Asturias	SI	SI	SI	SI	SI
I. Balears	SI	SI	SI	SI	SI
Canarias	SI	SI	SI	SI	SI
Cantabria	SI	SI	SI	SI	SI
Castilla-La Mancha	SI	SI	SI	SI	SI
Castilla y León	SI	SI	SI	SI	SI
Cataluña	NO	NO	NO	NO	NO
Extremadura	SI	SI	SI	SI	NO
Galicia	SI	SI	SI	SI	SI
La Rioja	NO	NO	NO	NO	NO
C. Madrid	NO	NO	NO	NO	NO
R. Murcia	NO	NO	NO	NO	NO
C.F. Navarra	NO	NO	NO	NO	NO
País Vasco	SI	SI	SI	SI	SI
C. Valenciana	SI	SI	SI	SI	SI
C.A. Ceuta y C.A. Melilla	NO	NO	NO	SI	SI

FIG. 6 / Iniciativa de la delimitación/declaración de las aMU

Fuente: Elaboración propia

COMUNIDAD	CON modificación de la ordenación		SIN modificación de la ordenación	
	Procedimiento habitual	Procedimiento exprés	Delimitación ámbito	Actuación Aislada
Andalucía	Plan Especial, PERI y Área de Gestión Integrada	NO	Área de Gestión Integrada	proyectos de rehabilitación y las actuaciones de mejora
Aragón	Mod. PGOU y Plan Especial	SI	Ordenanza	Proyecto técnico
P. Asturias	Mod. PGOU y Plan Especial	NO	PAMU	NO
I. Balears	Mod. PGOU y PERI	NO	Mod. PGOU y PERI	Act. Edificatoria y Act. Dotación
Canarias	Mod. PGOU y Plan Especial	NO	Ordenanza / PAMU	Act. Dotación
Cantabria	Mod. PGOU y PERI	NO	Áreas y programas	Estudio de Detalle
Castilla-La Mancha	Mod. PGOU y PERI	NO	NO	NO
Castilla y León	Mod. PGOU, PERI y ARU	NO	ARU	NO
Cataluña	Planes de Mejora	NO	Programas y Declaración	Act. de rehabilitación
Extremadura	Plan Especial	NO	NO	NO
Galicia	Mod. PGOU y Plan Especial	SI	Plan Especial y Áreas rehabilitación y regeneración	Act. de rehabilitación
La Rioja	Plan Especial	NO	Plan Especial	NO
C. Madrid	NO	NO	NO	Act. Dotación
R. Murcia	NO	NO	NO	NO
C.F. Navarra	Plan Especial Act. Urbana	NO	Plan Especial Act. Urbana	Plan Especial Act. Urbana
País Vasco	Mod. PGOU y Plan Especial	NO	Ordenanza	Plan Especial
C. Valenciana	PERI	NO	Ordenanza	NO
C.A. Ceuta y C.A. Melilla	SI	SI	SI	NO

FIG. 7 / Reglas específicas de la delimitación/declaración de las aMU

Fuente: Elaboración propia

PAMU: Programa de actuación sobre el Medio Urbano PERI: Plan Especial de Reforma Interior

COMUNIDAD	Contenido					Efectos	
	MEaMU	Avance equidistribución	Plan de realojo	Otros	Legitima actuación	Legitima ocupación espacio público	Otros
Andalucía	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
Aragón	SI	NO	NO	Remisión TRLSRU	Remisión TRLSRU	SI	SI
P. Asturias	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO
I. Baleares	SI	SI	SI	Remisión TRLSRU	SI	SI	NO
Canarias	SI	SI	SI	SI	NO	SI	Remisión TRLSRU
Cantabria	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
Castilla-La Mancha	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO
Castilla y León	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO
Cataluña	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Extremadura	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO
Galicia	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
La Rioja	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
C. Madrid	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI
R. Murcia	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
C.F. Navarra	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO
País Vasco	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI
C. Valenciana	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
C.A. Ceuta y C.A. Melilla	SI	NO	SI	NO	NO	SI	NO

FIG. 8 / Contenido y efectos del acuerdo de la delimitación/declaración de las aMU

Fuente: Elaboración propia

MEaMU: Memoria económica aMU (art. 22.5 TRLSRU)

### 3.5. Contenido del instrumento urbanístico aMU

La regulación de los contenidos de los instrumentos urbanísticos que pueden albergar una aMU presenta una amplia variedad. Si bien interesa señalar aquellas regulaciones que lo hacen de manera “plena” o “cuasi-plena”: Andalucía, Principado de Asturias, Castilla y León, Galicia, Comunidad Foral de Navarra, País Vasco y Comunitat Valenciana. En ellas se definen la necesidad de incluir al menos los siguientes documentos (Fig. 9):

- Memoria de información y de diagnóstico
- Memoria de participación e información pública
- Memoria de ordenación o justificación de fines e intereses públicos
- Identificación de los inmuebles (catastralmente)

- Identificación de propietarios
- Identificación de los ocupantes legales
- MEaMU
- Avance de equidistribución o Proyecto de distribución de cargas de conservación
- Avance Plan de realojo
- Descripción pormenorizada de las intervenciones

También existe un rasgo común a todas las regulaciones, la ausencia de un estándar de ordenación física y ningún estándar de ordenación de vivienda de protección pública, seguramente por el reconocimiento de la dificultad que supone establecer un parámetro único para todos los tejidos urbanos y porque las problemáticas a atender en estas actuaciones hacen más difícil afrontar mayores exigencias de otras políticas públicas como la provisión de vivienda de protección pública.

COMUNIDAD	Mem. Info.	Mem. Part.	Mem. Just.	Identif. Inmu.	Identif. Prop.	Identif. Ocup.	Est. Fis.	Est. VPP	MEaMU	Avance Equi.	Avance Realojo	Descri. Urb.	Otros
Andalucía	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO
Aragón	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI	Remisión TRLSRU
P. Asturias	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI
I. Balears	NO	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI
Canarias	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI
Cantabria	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO
Castilla-La Mancha	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
Castilla y León	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO
Cataluña	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Extremadura	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
Galicia	SI	SI	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO
La Rioja	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
C. Madrid	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	Remisión TRLSRU
R. Murcia	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
C.F. Navarra	NO	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI
País Vasco	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO
C. Valenciana	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
C.A. Ceuta y C.A. Melilla	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO

FIG. 9 / Contenidos del Instrumento urbanístico de las aMU

Fuente: Elaboración propia

**Mem. Info.:** Memoria de información y de diagnóstico    **Mem. Part.:** Memoria de participación e información pública  
**Mem. Just.:** Memoria de ordenación o justificación de fines e intereses públicos    **Identif. Inmu.:** Identificación de los inmuebles (catastralmente)    **Identif. Prop.:** Identificación de propietarios    **Identif. Ocup.:** Identificación de los ocupantes legales  
**Est. Fis.:** Estándares físicos    **Est. VPP:** Estándares de VPP    **MEaMU:** Memoria Viabilidad Económica aMU  
**Avance Equi.:** Avance de equidistribución o Proyecto de distribución de cargas de conservación  
**Avance Realojo:** Avance Plan de realojo    **Descri. Urb. :** Descripción pormenorizada de las intervenciones

### 3.6. Contenido de la MEaMU

Partiendo de la regulación básica estatal que establece que la MEaMU es únicamente exigible a las aMU y no a todas las demás actuaciones en suelo en situación básica de suelo urbanizado (sean de transformación o edificatorias) y no debiéndose confundir la MEaMU con

el Estudio de Viabilidad Económica Financiera (EVEF), del análisis de las distintas regulaciones autonómicas cabe extraer las siguientes conclusiones (FIG. 10):

- Hay regulaciones que la exigen de manera indistinta para las actuaciones de transformación y edificatorias: Andalucía,

COMUNIDAD	aMU de transformación urbanística		aMU edificatoria	
	CON modificación de Ordenación	SIN modificación de Ordenación	CON modificación de Ordenación	SIN modificación de Ordenación
Andalucía	SI	SI	SI	SI
Aragón	SI	SI	NO	SI
P. Asturias	SI	SI	SI	SI
I. Balears	SI	SI	SI	SI
Canarias	SI	SI	SI	SI
Cantabria	SI	SI	SI	SI
Castilla-La Mancha	SI	SI	NO	NO
Castilla y León	SI	SI	SI	SI
Cataluña	NO	NO	NO	NO
Extremadura	SI	SI	NO	NO
Galicia	SI	SI	SI	SI
La Rioja	SI	SI	SI	SI
C. Madrid	NO	NO	NO	NO
R. Murcia	NO	NO	NO	NO
C.F. Navarra	SI	SI	SI	SI
País Vasco	SI	SI	SI	SI
C. Valenciana	SI	SI	SI	SI
C.A. Ceuta y C.A. Melilla	SI	SI	SI	SI

FIG. 10 / Contenidos de la MEaMU (1)

Fuente: Elaboración propia

Principado de Asturias, Illes Balears, Canarias, Cantabria, Castilla y León, Galicia, La Rioja, Comunidad Foral de Navarra, País Vasco, Comunitat Valenciana y las Ciudades Autónomas de Ceuta y de Melilla.

- Las que únicamente la exigen para las actuaciones de transformación: Aragón, Castilla-La Mancha y Extremadura.
- Y las que no la exigen: Cataluña, Comunidad de Madrid y la Región de Murcia.

En cuanto a los contenidos de la MEaMU tenemos (FIG. 11):

- Las que replican los contenidos del TRLSRU antes de la STC 143/2017: Andalucía, Principado de Asturias, Cantabria, Castilla y León, Extremadura, Comunidad Foral de Navarra y Comunitat Valenciana.

- Las que lo hacen parcialmente: Illes Balears, Castilla-La Mancha y País Vasco.
- Las que carecen de una regulación de su contenido: Cataluña, La Rioja, Comunidad de Madrid, Región de Murcia y, obviamente, las Ciudades Autónomas de Ceuta y de Melilla.
- Y finalmente, las que simplemente se remiten al TRLSRU, con el problema de que este ha quedado ahora sin contenido específicos tras la STC: Aragón, Canarias y Galicia<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Dada la relación entre la legislación básica y la autonómica, estos reenvíos con función normativa no parecen tratarse de referencias normativas materiales o estáticas (remisión al texto vigente cuando se promulgó la ley autonómica), dado que vendrían a poner coto a la capacidad del Estado de innovar la regulación. Por ello, procede entender que se trata de referencias normativas formales o dinámicas (el reenvío no es al texto de la disposición sino a la fuente de derecho), por lo que la STC 143/2017 habría producido un vacío regulatorio.

COMUNIDAD	Estudio Comp.	Determina-ciones Eco.	Análisis Inver.	Análisis Part.	Horiz. Temp.	ISE	Otros
Andalucía	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
Aragón	NO	NO	NO	NO	NO	NO	Remisión TRLSRU
P. Asturias	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO
I. Balears	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO
Canarias	NO	NO	NO	NO	NO	NO	Remisión TRLSRU
Cantabria	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
Castilla-La Mancha	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO
Castilla y León	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI, ESPECÍFICOS
Cataluña	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Extremadura	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
Galicia	NO	NO	NO	NO	NO	NO	Remisión TRLSRU
La Rioja	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
C. Madrid	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
R. Murcia	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
C.F. Navarra	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
País Vasco	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO
C. Valenciana	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
C.A. Ceuta y C.A. Melilla	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

FIG. 11 / Contenidos de la MEaMU (2)

Fuente: Elaboración propia

**Estudio. Comp.:** Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes (edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar)

**Determinaciones Eco.:** Determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto

**Ánalisis Inver:** Análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, (menor impacto y dentro de los límites del deber legal de conservación de cada propietario)

**Ánalisis Part.:** Análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios

**Horiz. Temp.:** Horizonte temporal de la amortización de las inversiones y la financiación

**ISE:** Evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas

COMUNIDAD	Avance Equidistribu- ción	Criterio				
		Dentro de la propiedad	Entre propiedades			
		Cuotas	Otro	Superficie	Valor	Otro
Andalucía	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Aragón	NO	NO	NO	NO	NO	NO
P. Asturias	SI	SI	NO	NO	NO	NO
I. Balears	SI	SI	NO	SI	NO	NO
Canarias	SI	SI	NO	SI, salvo acuerdo	NO	NO
Cantabria	SI	NO	NO	NO	NO	NO
Castilla-La Mancha	SI	NO	NO	NO	NO	NO
Castilla y León	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Cataluña	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Extremadura	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Galicia	SI	SI	NO	SI	NO	NO
La Rioja	NO	NO	NO	NO	NO	NO
C. Madrid	NO	NO	NO	NO	NO	NO
R. Murcia	NO	NO	NO	NO	NO	NO
C.F. Navarra	SI	NO	NO	NO	NO	NO
País Vasco	SI	SI	NO	NO	NO	NO
C. Valenciana	SI	NO	NO	SI	NO	NO
C.A. Ceuta y C.A. Melilla	NO	NO	NO	NO	NO	NO

FIG. 12 / Contenidos de la distribución de costes y beneficios de las aMU

Fuente: Elaboración propia

### 3.7. Contenido de la distribución de costes y beneficios de las aMU

A lo ya señalado en los apartados 3.4 y 3.5 sobre la exigencia del Avance de distribución de costes y beneficios, en el documento que habilita la definición de una aMU se debe contemplar el criterio de reparto en cada caso. Sin embargo, hay Comunidades Autónomas que no regulan criterio alguno: Aragón, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Cataluña, Extremadura, La Rioja, Comunidad de Madrid, Región de Murcia y, obviamente, las Ciudades Autónomas de Ceuta y de Melilla.

Entre las que establecen un criterio de reparto distinguen los siguientes (Fig. 12):

- Al interno de la propiedad:
  - Las que lo hacen por cuotas de propiedad del título constitutivo: Andalucía,
- Entre propiedades se establecen los siguientes criterios:
  - En defecto de acuerdo, los que establecen el criterio de superficie aportada de suelo: Andalucía, Illes Balears, Canarias, Galicia y Comunitat Valenciana.
  - Nuevamente y con carácter singular, Andalucía habilita la posibilidad de utilizar el criterio de reparto por valor catastral de las distintas propiedades.
  - Y finalmente, el resto de Comunidades que no establecen criterio alguno de reparto específico de las aMU.

Principado de Asturias, Illes Balears, Canarias y País Vasco.

- Con carácter singular Andalucía habilita la posibilidad de utilizar el criterio de reparto por valor catastral de los distintos elementos que componen el inmueble.
- Entre propiedades se establecen los siguientes criterios:
  - En defecto de acuerdo, los que establecen el criterio de superficie aportada de suelo: Andalucía, Illes Balears, Canarias, Galicia y Comunitat Valenciana.
  - Nuevamente y con carácter singular, Andalucía habilita la posibilidad de utilizar el criterio de reparto por valor catastral de las distintas propiedades.
  - Y finalmente, el resto de Comunidades que no establecen criterio alguno de reparto específico de las aMU.

COMUNIDAD	Participación		Vinculación a programas públicos de financiación	Afectación registral de la propiedad
	Obligatoria	Facultativa		
Andalucía	SI	NO	SI	NO
Aragón	SI	NO	NO	NO
P. Asturias	NO, salvo por clase de suelo		NO	SI
I. Balears	SI	NO	SI	NO
Canarias	SI	NO	SI	SI
Cantabria	SI	NO	SI	NO
Castilla-La Mancha	SI	NO	NO	NO
Castilla y León	SI	NO	SI	NO
Cataluña	NO	NO	NO	NO
Extremadura	SI	NO	SI	NO
Galicia	SI	NO	SI	SI
La Rioja	NO	NO	NO	NO
C. Madrid	NO	NO	SI	NO
R. Murcia	NO	NO	NO	NO
C.F. Navarra	NO, salvo por clase de suelo		NO	NO
País Vasco	SI	NO	SI	SI
C. Valenciana	SI	NO	NO	NO
C.A. Ceuta y C.A. Melilla	SI	NO	SI	SI

FIG. 13 / Participación en la actuación en las aMU

Fuente: Elaboración propia

### 3.8. Ejecución de las aMU

Si bien el TRLSRU establece la participación obligatoria en las aMU y por tanto la obligación de contribuir a los costes netos de este tipo de actuaciones para todos los tipos de configuración de la propiedad, únicamente lo reconocen de manera expresa las siguientes CCAA: Andalucía, Aragón, Illes Balears, Canarias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Extremadura, Galicia, País Vasco, Comunitat Valenciana y las Ciudades Autónomas de Ceuta y de Melilla. Lo condicionan a la clase de suelo: Principado de Asturias y Navarra. Por último, no lo regulan: Cataluña, La Rioja, Madrid y la Región de Murcia.

En cuanto a la vinculación a programas públicos de financiación (FIG. 13) únicamente lo contemplan de manera expresa: Andalucía, Principado de Asturias, Illes Balears, Canarias, Cantabria, Castilla y León, Extremadura, Galicia, Comunidad de Madrid, País Vasco y las Ciudades Autónomas de Ceuta y de Melilla.

En cuanto a la afección registral de la propiedad al costeamiento de los deberes de la actuación únicamente lo regulan de manera expresa: Canarias, Galicia, País Vasco y las Ciudades Autónomas de Ceuta y de Melilla.

En relación a los sistemas de gestión y/o ejecución prácticamente están habilitadas todas las formas de ejecución, directa o indirecta, pública,

privada o mixta, no siendo significativa su comparación (FIG. 14).

Con respecto a la previsión de articulación de las aMU mediante entidades públicas o asimiladas (Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, Entidades Colaboradoras o similares) son Andalucía, Aragón, Principado de Asturias, Cantabria, Castilla y León, Comunidad Foral de Navarra y País Vasco las que lo contemplan con carácter expreso.

En cuanto a la previsión expresa de constitución de Asociaciones Administrativas para el desarrollo y gestión de las aMU descritas en el art. 10 del TRLSRU, únicamente se encuentra recogido en los casos de Andalucía, Aragón, Illes

Balears, Canarias, Cantabria, Cataluña y las Ciudades Autónomas de Ceuta y de Melilla.

En cuanto a la previsión expresa de convenios, únicamente los casos de Castilla y León, Comunidad Foral de Navarra y País Vasco remiten a la posibilidad de establecer convenios de planeamiento y para los de gestión en los casos de Andalucía, Illes Balears, Canarias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Cataluña, Extremadura, Galicia, Comunidad Foral de Navarra, País Vasco y las Ciudades Autónomas de Ceuta y de Melilla.

Y finalmente, en cuanto a las ayudas vinculadas a la definición de una aMU, las Comunidades Autónomas que las regulan lo hacen de manera opcional y únicamente en el caso de Galicia y de manera condicionada en el caso de Andalucía lo hacen de manera obligatoria (FIG. 15).

COMUNIDAD	Todos	Compensa-ción / Concer-ta-ción	Coopera-ción	Expropia-ción	Agente	Concesión	Otros
Andalucía	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
Aragón	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
P. Asturias	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI
I. Balears	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO
Canarias	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI
Cantabria	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
Castilla-La Mancha	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO
Castilla y León	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO
Cataluña	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI
Extremadura	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO
Galicia	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
La Rioja	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO
C. Madrid	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
R. Murcia	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO
C.F. Navarra	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
País Vasco	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
C. Valenciana	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO
C.A. Ceuta y C.A. Melilla	NO	NO	NO	NO	NO	NO	Los del TRLS76

FIG. 14 / Sistemas de actuación en las aMU

Fuente: Elaboración propia

**Agente:** Agente urbanizador, rehabilitador o regenerador **Concesión:** Concesión de obra urbanizadora

COMUNIDAD	Prev. SUR	Prev. Col	Asoc. Adm.	Prev. Encomienda SUR	Prev. Conv. Plan.	Prev. Conv. Gest.	Vinc. Ayudas	Ayudas Oblig. u Opcional	Programas Oblig.	Otros
Andalucía	SI	SI	SI	NO	NO	SI	NO	Opcional	SI*	SI
Aragón	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	Opcional	NO	NO
P. Asturias	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	Opcional	NO	SI
I. Balears	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	Opcional	NO	NO
Canarias	NO	NO	SI	NO	NO	SI	SI	Opcional	NO	SI
Cantabria	SI	SI	SI	NO	NO	SI	NO	Opcional	NO	NO
Castilla-La Mancha	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
Castilla y León	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	Opcional	NO	NO
Cataluña	SI	NO	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO
Extremadura	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
Galicia	NO	SI	NO	NO	NO	SI	SI	Obligatoria	SI	NO
La Rioja	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
C. Madrid	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	Opcional	NO	SI
R. Murcia	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
C.F. Navarra	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	Opcional	NO	NO
País Vasco	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	Opcional	NO	NO
C. Valenciana	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	Opcional	NO	NO
C.A. Ceuta y C.A. Melilla	SI	NO	SI	NO	NO	SI	SI	Opcional	NO	SI

FIG. 15 / La actividad pública y colaboración en las aMU

Fuente: Elaboración propia

Prev. SUR: Previsión explícita de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación

Prev. Col.: Previsión explícita de Entidades Colaboradoras/conservación

Asoc. Adm.: Asociación administrativas

Prev. Encomienda SUR: Previsión explícita de encomienda de gestión a SUR

Prev. Conv. Plan.: Previsión explícita de convenios de planeamiento con privados

Prev. Conv. Gest.: Previsión explícita de convenios de gestión con privados

Vinc. Ayudas: Vinculación explícita a ayudas y/o subvenciones

Ayudas Oblig. u Opcional: Opcional u obligatoria para la administración

Programas Oblig.: Obligatoriedad de Programas de ayudas

#### 4. Conclusiones

A la vista de la regulación básica estatal aprobada en el año 2013 con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L3R) y considerando que el plazo transcurrido es más que razonable para haber realizado los cambios legislativos y normativos necesarios, incluso considerando los efectos de

la STC 143/2017, cabe extraer las siguientes conclusiones:

*Primera.* La mayor parte de las Comunidades Autónomas no se ha dotado de un régimen jurídico especial para la consecución de los objetivos de regeneración y renovación urbana.

Como excepciones cabe señalar las regulaciones de Illes Balears, Galicia y Comunitat

Valenciana que han adoptado un desarrollo fiel a los conceptos y metodologías del TRLSRU. En un segundo escalón tenemos Aragón, Principado de Asturias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Extremadura, Comunidad Foral Navarra y País Vasco, cuyos desarrollos presentan regulaciones más originales.

Por último, las restantes que, o bien no han desarrollado o reconducen las actuaciones sobre el Medio Urbano al régimen general de las actuaciones de transformación.

**Segunda.** Se detecta cierta tendencia a acomodar la regulación de las actuaciones sobre el Medio Urbano a las instituciones tradicionales ya consolidadas, a pesar del diagnóstico del legislador básico estatal de que la consecución de los nuevos objetivos requiere nuevas herramientas. En este sentido:

En cuanto al haz de derechos y obligaciones de la propiedad, se observa cierto grado de cautividad de la distinción entre suelo consolidado y no consolidado, con la excepción de Andalucía, Illes Balears, Cantabria y Extremadura (que prescinden de las categorías del suelo urbano).

En cuanto a los tipos de instrumentos que pueden acoger las aMU, se observa en las regulaciones autonómicas la opción por el Plan General y los Planes Especiales (en sus distintas categorías o adjetivaciones) en los casos de precisar cambio de ordenación, aunque es frecuente la habilitación adicional para la utilización de las ordenanzas municipales en los casos que no sea necesario un cambio de ordenación.

La delimitación de las aMU sigue siendo un acto discrecional y la iniciativa para proponer los instrumentos que acogen las aMU son los habituales para el resto de los instrumentos de ordenación urbanística.

Se observa la tendencia a la indiferenciación del Estudio de Viabilidad Económica Financiera (EVEF) con la Memoria Económica de las actuaciones sobre el Medio Urbano (MEaMU), así como de la equidistribución de beneficios y cargas de las actuaciones de régimen general con la distribución de costes y beneficios de las aMU.

Las Comunidades Autónomas que regulan los contenidos de la distribución de costes y beneficios específica de las aMU entre propiedades optan por el criterio clásico, salvo pacto, de reparto en función de la superficie de suelo aportada, lo que suscita problemas de encaje con el

beneficio reportado por la actuación (más relacionado, normalmente, con la superficie construida que con la superficie de la finca) y el límite de la aportación individual (también referido a la superficie construida).

**Tercera.** Las Comunidades Autónomas que regulan los contenidos de la MEaMU lo hacen remitiéndose a los contenidos iniciales del art. 11 de la L3R y del art. 22.5 TRLSRU o mediante una remisión en blanco al TRLSRU. En el caso de Aragón, Canarias y Galicia, tras la STC 143/2017, se remiten al contenido anulado posteriormente por ésta.

**Cuarta.** Todas las Comunidades Autónomas que regulan los contenidos de la distribución de costes y beneficios específica de las aMU en el interior de la propiedad definen un reparto por cuotas excepto Andalucía que habilita el criterio adicional de reparto por valor catastral.

**Quinta.** En los aspectos de gestión en las regulaciones autonómicas de las aMU se impone del deber de participar.

**Sexta.** Son pocas las regulaciones autonómicas que recogen la posibilidad de afectar registralmente la propiedad a las cargas y costes de las aMU (Canarias, Galicia, País Vasco y las Ciudades Autónomas de Ceuta y de Melilla).

**Séptima.** De manera significativa existe una coincidencia generalizada que el impulso y gestión de las aMU debe ser canalizada por la iniciativa pública, bien a través de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, Entidades Colaboradoras o Asociaciones Administrativas y que en general se precisan de programas de ayudas públicas para su despliegue.

En síntesis, a pesar de la STC 143/2017 disponemos de una regulación básica estatal potente para la intervención en la ciudad existente al objeto de su preservación integrada, que permite superar las barreras y rigideces de la regulación anterior. Todo ello, a pesar de la falta de desarrollo de algunas Comunidades Autónomas dado que, en virtud del principio de prevalencia de la regulación básica y los distintos programas de ayudas que, sin trastocar el modelo definido por el legislador, deben servir para afrontar los retos del medio urbano, las desigualdades, su obsolescencia y su sostenibilidad integrada.

## 5. Anexo. Normativa de las actuaciones sobre el medio urbano

### REGULACIÓN BÁSICA

- 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. última modificación 25/05/2023 (arts. 2.1, 3, 4, 8, 9, 10, 14, 15, 17, 18, 19, 22, 24, 31, 32, 33, 42, 43 y DA1).
- Ley 12/2023 por el derecho a la Vivienda, última modificación 29/06/2023 (arts. 12, 16 y 24).

### ANDALUCÍA:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, última modificación 22/03/2024 (arts. 3, 17, 18, 24, 29, 37, 70, 118, 133, 134, 136 y 144).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (arts. 3, 38, 47 a 49, 76, 77, 79, 85, 89, 91, 93, 124, 145, 256 a 264, 315 y 317).

### ARAGÓN:

- Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. última modificación 28/02/2023 (arts. 40, 41.2, 42, 62, 102, 105, 118, 127, 131, 134, 138, 164, 183, 184, 185, 186, 214 y 255).

### PRINCIPADO DE ASTURIAS:

- Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, última modificación 24/03/2023 (arts. 60, 69, 73, 74, 107, 119, 141 a 145, 152, 207 a 209 y 210 a 213).
- Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias. última modificación 03/11/2022 (arts. 3, 18, 70, 73, 113, 114, 165, 179 y 184).

### ILLES BALEARS:

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, última modificación

02/10/2023 (arts. 23, 24, 27, 29, 40, 42, 45, 53, 95, 117, 122, 124, 130 y 131).

### CANARIAS:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. última modificación 25/06/2024 (arts. 14, 133, 137, 146, 219, 282, 285, 290, 299, 302 a 316 y 317 a 323).
- Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, última modificación 12/03/2024 (arts. 43, 44, 61, 62 y DA21).
- Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, última modificación 25/06/2024.

### CANTABRIA:

- Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, última modificación 29/12/2023 (arts. 2, 3, 4, 33, 38, 39, 40, 53, 56, 62, 67, 69, 70, 73, 80, 81, 82, 99, 124, 125, 129, 134, 141, 144, 157, 159, 168, 174, 180, 192, 195, 196, 197, 199, 206, 212, 224, 253, DT1, DT4 y Anexos 4 y 6).

### CASTILLA LA MANCHA:

- Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, última modificación 21/03/2023 (arts. 14bis, 17, 24, 29, 31, 36 a 39, 69, 70, 79, 141, DA7 y DT3).
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, última modificación 20/12/2018 (arts. 76 a 78 y 84).
- Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (arts. 196 a 203).

### CASTILLA Y LEÓN:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, última modificación 04/05/2024 (arts. 4, 12, 17, 20, 34, 36, 36ter, 39, 42, 47, 49, 58, 94, 106, 109, 125, 131, 151 a 157, DA 1, DA 5 y DA9).
- Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo

de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, última modificación 01/01/2022 (arts. 5, 25 y 26, 40 a 43, 48, 81, 86bis, 91, 104 a 106, 127 y 128, 130ter, 143, 146, 172, 173, 173bis, 188, 210 a 212, 222, 319, 329, 374, 386, 387, 407, 436, 441 a 467).

#### **CATALUÑA:**

- Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo. Última modificación 08/11/2023 (arts. 73, 0, 78, 81, 101, 120, 126, DA 5y DT2).
- Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas. Última modificación 30/12/2022 (arts. 16 a 20 y DA 4 y DA 5).
- Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. Última modificación 27/05/2024 (arts. 1 a 5 y 29 a 40, únicamente a efectos de rehabilitación).
- Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo. Última modificación 01/01/2022 (arts. 11, 40, 65, 66, 77, 90, 91 y 181).

#### **EXTREMADURA:**

- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, última modificación 31/03/2023 (art. 7, 10, 51, 57, 77, 81, 111, 131, 136, 167 y DA1).
- Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, última modificación 28/12/2021 (arts. 7, 11, 61, 94, 98, 132, 133, 159, 171 y 207).

#### **GALICIA:**

- Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, última modificación 29/12/2023 (arts. 17, 21, 54, 72, 97 135).

- Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de renovación urbanas de Galicia, última modificación 27/12/2019 (Ley específica).
- Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, última modificación 09/11/2016 (arts. 143 y 180 a 184).

#### **LA RIOJA:**

- Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, última modificación 02/07/2024 (arts. 44, 90, 104, 124bis y 197).
- Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja, última modificación 30/11/2017 (art. 39).

#### **COMUNIDAD DE MADRID:**

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, última modificación 27/12/2024 (arts. 19bis, 33, 50, 131, 133 y 176).

#### **REGIÓN DE MURCIA:**

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, última modificación 21/10/2022 (arts. 110, 128 y 132).

#### **COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA:**

- Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, última modificación 14/07/2022 (arts. 7, 25, 49, 51, 52, 55, 61, 62, 85, 96, 140, 157, 158, 159 y 230).

#### **PAÍS VASCO:**

- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, última modificación 04/01/2024 (arts. 68 y 69).
- Ley 3/2015 de Vivienda, última modificación 29/12/2022 (arts. 3.b, de 3.ñ a 3.r, y de 40 a 51).
- Resolución de 31 de marzo de 2014, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración del Estado-Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en relación con la Ley

8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.	art./arts. CCAA DF EVEF	Artículo/s. Comunidades Autónomas. Disposición Final. Estudio de Viabilidad Económico Financiera.
<b>COMUNITAT VALENCIANA:</b>	ISE L3R	Informe de Sostenibilidad Económica. Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
• Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, última modificación 07/08/2024 (arts. 7, 33, 35, 36, 37, 40, 43, 73 a 77, 79, 82, 105, 114 a 117, 186, 196, Anexos X y XIII).	LES	Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
• Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, última modificación 30/12/2022 (arts. 38 ter, 38 quinquies, 38 sexies, 38 septies, 42 y DA7)	LRSV98	Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
	LS56 MEaMU	Ley de 12 de mayo de 1956 de Suelo. Memoria de viabilidad Económica de las actuaciones sobre el Medio Urbano.
	PAMU	Programa de Actuación sobre el Medio Urbano.
	PERI PGOU RDL 8/2011	Plan Especial de Reforma Interior. Plan General de Ordenación Urbana. Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.
	STC	Sentencia del Tribunal Constitucional, seguido de su número, p.ej. STC 37/1987.
	TRLS08	Texto Refundido de la Ley de Suelo del año 2008 (aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio).
	TRLS76	Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril).
	TRLSRU	Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

## 6. Listado de Acrónimos/Siglas

aMU	Actuación sobre el Medio Urbano.
aMU-R	Actuación sobre el Medio Urbano de Rehabilitación.
aMU-RR	Actuación sobre el Medio Urbano de Regeneración y Renovación.
aMU-RRi	Actuación sobre el Medio Urbano de Regeneración y Renovación integrada.