

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

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

Vol. LVII, Nº 224, verano 2025

Págs. 505-518

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2025.224.2>

CC BY-NC-ND



Las legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas: una visión de conjunto (25 años después)

Marta LORA-TAMAYO-VALLVÉ ⁽¹⁾⁽¹⁾ Catedrática de derecho administrativo. UNED

Resumen: Este artículo ofrece una síntesis apretada de los principios vertebradores de las legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas (CCAA) puestas en relación con la legislación básica estatal en materia de suelo. La evolución de la normativa urbanística autonómica ha estado condicionada de una parte por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional que, desde el año 1997, ha ido acotando los ámbitos competenciales. Por otra parte la legislación básica del estado ha ido estableciendo su impronta y la adaptación de las Comunidades Autónomas a la misma no está siendo, siempre, un proceso automático marcado por distintos ritmos institucionales y políticos. Las líneas temporales que ofrecemos en el documento muestran esta compleja era del Urbanismo comparado en la que nos encontramos.

Palabras clave: Comunidades Autónomas; Urbanismo; Desarrollo urbano sostenible; Agendización del territorio; Clasificación de suelo; Legislación de suelo.

Spanish Autonomous Communities Planning Law: an overall vision

Abstract: This article offers a tight synthesis of the guiding principles of the urban planning legislation of the Autonomous Communities in relation to the basic state legislation on land use. The evolution of the autonomous urban planning regulations has been conditioned, on the one hand, by the

Recibido: 29.07.2024; Revisado: 29.01.2025

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

La autora agradece las críticas constructivas recibidas, los comentarios y sugerencias realizados por las personas evaluadoras anónimas, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original.

jurisprudence of the Constitutional Court, which, since 1997, has been delimiting the areas of competence. On the other hand, the basic legislation of the state has been establishing its imprint and the adaptation of the Autonomous Communities to it is not always an automatic process marked by districts, institutional and political rhythms. The timelines that we offer in the document show this complex era of comparative urban planning in which we find ourselves.

Keywords: Land use law; Sustainable urban development; Territory; Planning law; Spain; Autonomous communities.

1. Introducción

Levar a cabo una visión panorámica de las legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas¹ en la actualidad plantea un doble reto.

De una parte, se hace necesario analizar estas legislaciones en relación con la legislación básica del Estado, por cuanto el legislador estatal, desde el año 2007 con la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (LS07) (y a partir de ella con la ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, [LES]), la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L3R) y el actual Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, TRLSRU) introdujo una serie de cambios conceptuales y normativos de gran calado.

De otra parte realizar una foto, más o menos fija de las *familias urbanísticas*, que vemos que están surgiendo y que se van construyendo con una identidad cada vez más propia y de otras, apuntar someramente las principales novedades y tendencias legislativas que observamos

en aquellos ámbitos que son de su competencia exclusiva.

El espacio asignado para este artículo es brevísimo por lo que su objetivo será centrarnos en los elementos que consideramos nucleares y vertebradores en las legislaciones urbanísticas autonómicas² (función social de la propiedad, clases y situaciones de suelo, planeamiento -avances y retrocesos-, ejecución del planeamiento y régimen jurídico de las actuaciones de régimen general y especial -asunción, rechazo, ignorancia-).

La Exposición de Motivos (EM) de la LS07 plantea la necesidad de articulación de la legislación urbanística desde la coherencia del principio de lealtad institucional con la armonización de competencias estatales y autonómicas vertebradas en torno al principio de igualdad, el principio de libertad de empresa y las competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Quizás este desiderátum de la LS07 parece en la actualidad una *naif* brindis al sol o una premonitoria denuncia velada a modo de ejercicio de psicología inversa por cuanto que hasta la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20 de marzo (STC 61/1997) la convivencia competencial entre el Urbanismo y la Ordenación del Territorio había sido bastante pacífica, ya que el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1992 aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (TRLS92), que era un corpus urbanístico completo (regulaba derechos y deberes de los propietarios en cada clase de suelo, planeamiento, ejecución del planeamiento, disciplina urbanística y valoraciones) era de aplicación plena, básica y supletoria en todo el territorio nacional y sólo algunas Comunidades Autónomas (Cataluña, que aprobó como ley autonómica la

¹ Realizar esta breve síntesis legislativa me supone volver a los orígenes de mi investigación en el ámbito del Urbanismo. Andaba yo feliz becaria sumergida en el urbanismo decimonónico de la mano de Ildefonso Cerdá y Georges-Eugène Haussmann cuando cayó la bomba de la sentencia constitucional de 1997, tan esperada por otra parte. Interrumpí mi fascinación utópico-reformista en la que buceaba a mis anchas para parar unos meses a estudiar la sentencia y tras ello comencé a realizar un puzle de los nuevos ordenamientos urbanísticos que iban emergiendo. Comenzaba la era del Urbanismo comparado a escala nacional y con ello tuve ocasión de escribir un primer artículo en la Revista de Administración Pública titulado "*Las nuevas legislaciones urbanísticas de las CCAA: una visión de conjunto*". Es pues un tema al que tengo especial cariño pues además con este artículo me estrené en el seminario del profesor Eduardo García de Enterría en la Universidad Complutense de Madrid. Lo recuerdo como si fuera ayer, pero ha transcurrido un cuarto de siglo. Agradezco a Eduardo de Santiago su propuesta de realizar este artículo que me ha hecho retroceder, no con nostalgia sino con un agradecimiento profundo, el de poder dedicar mi vida profesional a la investigación y la docencia universitarias.

² Se ha ido construyendo una corriente doctrinal de estudios comparados a nivel nacional que profundizan en ámbitos concretos a los que hacemos referencia en el apartado de bibliografía aquí, por cuanto este artículo es una visión epidémica que no permite profundizar mucho más por la limitación de espacio establecida. Nos remitimos pues a la bibliografía aquí referenciada.

Ley de Suelo de 1976, Galicia y poco más) tenían sus legislaciones urbanísticas completas.

Sin embargo y tras el antecedente de la Sentencia Constitucional 118/1996, de 27 de junio, sobre la Ley de Ordenación de los Transportes (STC 118/1996), el Tribunal Constitucional declaró inconstitucional casi tres cuartas partes del TRLS92 en la STC 61/1997³.

Y en este esfuerzo, además de perder la vida el magistrado ponente, se perdió una visión de conjunto del ordenamiento urbanístico español en favor de la dispersión existente en la actualidad con 17 legislaciones urbanísticas que, por otra parte, han de adaptarse, aunque hay una fuerte resistencia a ello, a la todavía necesaria y existente legislación básica del Estado.

El resultado, tras más de dos décadas desde la sentencia, no es del todo esperanzador. A la complejidad técnica del Urbanismo, se le añade la dificultad de conocer en profundidad el régimen jurídico aplicable y el nacimiento de *superespecialistas* en los ordenamientos urbanísticos autonómicos, sin que exista una visión omnicomprendensiva y profunda de los problemas a gran escala que afectan a todo el territorio nacional.

Paralelamente, ante la crisis generalizada de anulaciones de planes se clama por una reforma de la legislación estatal del suelo en un ejercicio, a mi juicio, de falso paternalismo o de cinismo supino. La resolución de los males mayores y la responsabilidad del mismo parece recaer sobre la legislación básica estatal, que como sabemos es una legislación maniatada que no puede prefigurar modelos urbanísticos obligando al legislador estatal a buscar eufemismos, sino enrevesados, si excesivamente laxos⁴

³ Los argumentos son ya de sobra conocidos: el Estado no puede legislar, siquiera supletoriamente, sobre materias que son competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas, por lo que todos aquellos preceptos que el TRLS92 reguló supletoriamente, es decir en defecto de ley autonómica aplicable son declarados inconstitucionales, sin siquiera entrar en el fondo de los mismos y olvidándose de Ceuta y Melilla, Ciudades Autónomas sin competencia legislativa que "necesitaban" de la legislación básica y también supletoria del Estado.

El otro argumento fue mucho más complejo de construir pues el alto tribunal, en aquellos artículos de aplicación básica o plena debe entrar a analizar materialmente si es competencia estatal o autonómica, teniendo que realizar un ejercicio de contorsionismo jurídico para ir distinguiendo, artículo por artículo, qué es derecho de propiedad, bases de la legislación ambiental, procedimiento administrativo, expropiación forzosa (todas ellas competencias exclusivas del Estado, art. 149 CE) frente al ordenación del territorio, urbanismo y vivienda (art. 148.3 CE) que son competencias exclusivas autonómicas.

⁴ CEREZO IBARRONDO (2023).

que conducen al legislador autonómico o bien a no aceptarlos de plano (y por supuesto recurrir de nuevo ante el Tribunal Constitucional), o a aceptarlos parcialmente (en lo que conviene ideológicamente a la Comunidad Autónoma que gobierne) o, en los caso más meritorios, a intentar ir al compás.

Aunque el legislador estatal se ha adaptado a este orden en los últimos años, el Estado ha legislado de una manera un tanto accidentada, en parte forzado por las circunstancias, pues lo ha hecho a caballo de sucesivos fallos constitucionales. Así, desde que en 1992 se promulgara el último Texto Refundido Estatal de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, se han sucedido distintas reformas o innovaciones de diverso calado, además de las operaciones de «legislación negativa» en las Sentencias Constitucionales, las números 61/1997, 164/2001, 137/2011, 141/2014, 218/2015 y 143/2017⁵, que han modulado, si no revisado indirectamente, dicho reparto competencial de manera efectiva y así como otras Sentencias del Tribunal Supremo, como la Sentencia N° 1345/2017, Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, 20 de Julio de 2017 (STS 2971/2017) sobre la actuación Mahou-Calderón en Madrid como analizaremos más adelante.

Una evolución tan atropellada no constituye, desde luego, el marco idóneo en el que las Comunidades Autónomas puedan ejercer sus propias competencias legislativas sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

El legislador de 2007, consciente de que esta situación no podía superarse añadiendo nuevos retoques y correcciones, sino mediante una renovación más profunda inspirada en los valores y principios constitucionales antes aludidos (lealtad e igualdad, recordemos), sobre los que sentar unas bases comunes en las que la autonomía pueda coexistir con la igualdad, aprueba en la primera década de nuestro siglo la LS 8/2007.

Sin embargo, el nuevo modelo de legislación básica estatal volvió a parchearse con la Ley 2/2010 de Economía Sostenible (LES) y la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L3R) y su refundición en el actual Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 (TRLRSRU 2015). Este trípode normativo, sobre el que se sustenta la legislación básica de suelo estatal no había nacido para ser refundido y su refundición,

⁵ CHINCHILLA PEINADO (2022).

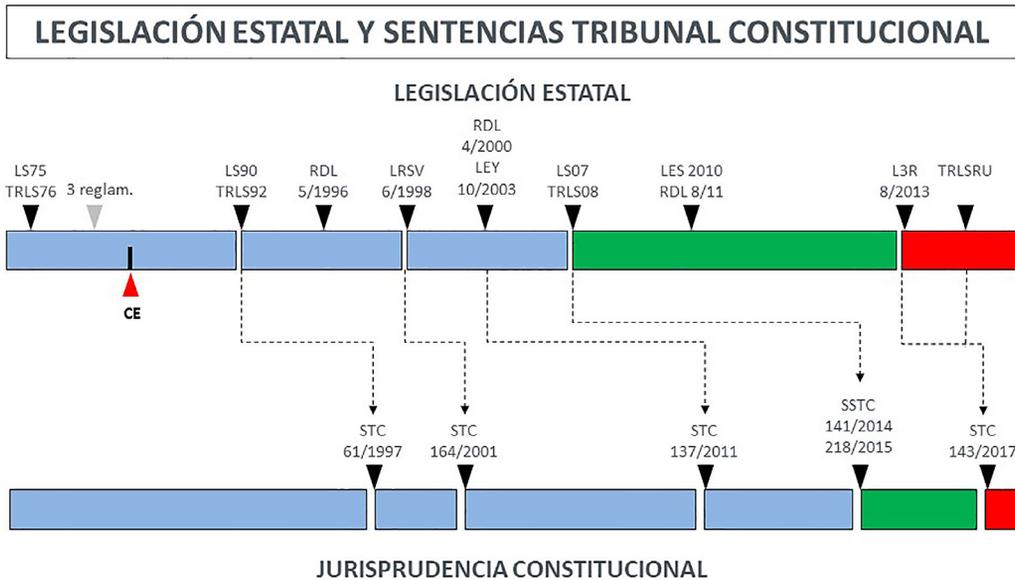


Fig. 1 / Legislación estatal de suelo y jurisprudencia constitucional

Fuente: Elaboración propia

además de la declaración de inconstitucionalidad de parte del texto (STC 143/2017) está generando, de nuevo, distorsiones en su interpretación, aplicación, e implementación autonómica.

Por otra parte encontramos algunos mimbres unificadores, la *Agendización* del territorio y la *Europeización* de las políticas urbanas y ambientales⁶ se erigen en un nuevo marco internacional de referencia que tiene como hilo conductor el Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (DUSI), aunque sus postulados se vayan difuminando en gran medida cuando descendemos a esta dispersión normativa y quizás las claves europeizadoras, que cada vez son más y mayores, aparecen como el único elemento aglutinador que puede sujetar la dispersión material y competencial existente en la actualidad⁷.

No me gustaría terminar esta introducción sin añadir una valoración de fondo sobre la tensión

⁶ LORA-TAMAYO VALLVÉ (2017).

⁷ Por otra parte, quizás, quien escribe es hija de una fuerte tradición de impronta liberal-centralista, gracias al maestro Parada por su legado intelectual, y mantiene, consciente o inconscientemente una visión casi siempre crítica a la existencia de 17 normas urbanísticas autonómicas y una regulación básica estatal.

competencial Estado-Comunidades Autónomas muy viva desde 1997. La llamada de atención de la Exposición de Motivos a la contribución *leal* de las diversas competencias concurrentes en la materia deja mucho que desear y como muestra la línea temporal que mostramos a continuación) en la que se refleja la ausencia de procesos legislativos participados y con altos niveles de consenso, que traen como consecuencia la elevación permanente de los mismos a rango de discusión constitucional con las nefastas consecuencias para el ordenamiento en cuanto a la seguridad jurídica (las leyes nacen *sub judice*) y los efectos (normalmente *ex tunc*) de las declaraciones de inconstitucionalidad. Vivimos en ordenamientos urbanísticos siempre temporales e inacabados. La judicialización permanente no contribuye en medida alguna a fortalecer los mecanismos de implantación y cohesión que desde una visión ciertamente actual, que se sustente en el Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado, y se oriente a nuevas formas de intervención integral en el medio urbano a través de actuaciones que flexibilicen los planes y no hagan depender el proceso de ejecución de la propiedad del suelo que pretende el legislador estatal, pero que ha de ser completado por la legislación autonómica.

En el marco de las adaptaciones legales a las determinaciones básicas o europeas, llama la

atención, paralelamente, la inexistencia de interposición de recursos de inconstitucionalidad del Estado⁸ en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda contra leyes autonómicas, tanto existentes como nuevas, que se resisten al cambio y que refuerzan esa dislocación jurídica o legislativa apuntada (Fig. 1).

2. Elementos vertebradores de la legislación urbanística en España

2.1. De la función social de la propiedad y clasificación del suelo a las situaciones de suelo y su versión autonómica. Las clases-situacionales

La Exposición de Motivos de la Ley de Suelo de 2007 (LS07) y su régimen de valoraciones prescinde por primera vez en la legislación básica del Estado de nuestra singular técnica de la clasificación de suelo, entendiendo que, con independencia de las ventajas que pueda tener la técnica de la clasificación y categorización del suelo por el planeamiento, ésta es una mera técnica urbanística y no es necesaria para fijar los criterios legales de valoración del suelo⁹.

⁸ Como señala CEREZO IBARRONDO, un caso ilustrativo de esta circunstancia puede ser la Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales del País Vasco. Esta ley reprodujo cuasi literalmente una disposición reglamentaria en materia de ordenación territorial (Decreto 262/2004 sobre el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco) que fue declarado nulo de pleno derecho (STS 3866/2015) por contravenir la Directiva de Servicios. Tras ello el legislador vasco buscó el blindaje de las mismas determinaciones bajo la cobertura de una Ley, ante lo cual la Abogacía del Estado reaccionó aun tratando de buscar una solución de las discrepancias competenciales a través de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración del Estado-Administración de la Comunidad Autónoma. De aquella Comisión surgió un acuerdo el 23 de junio de 2020 (BOE de 20/07/2020), por el cual el Gobierno Vasco se comprometía en el plazo de un año para hacer un desarrollo normativo que garantizase el cumplimiento de la normativa de la Unión Europea, así como de la normativa básica y, por tanto, eludir el recurso de inconstitucionalidad. A pesar de que han transcurrido más de 4 años desde el acuerdo, nada se sabe ni de la adaptación ni de acción alguna de la Abogacía del Estado con respecto a esa Ley autonómica, presuntamente ilegal, cuando menos, a los ojos del Estado. Lo cual dice mucho de unos y otros en el cumplimiento y en el hacer cumplir las propias reglas que nos hemos dado.

⁹ FERNÁNDEZ VALVERDE (2023).

La EM de la LS07, a diferencia de otros ámbitos de la legislación básica del Estado, es *retranqueante* con respecto a los postulados de las sentencias constitucionales previas, pues la STC 61/97 *salvó* expresamente de la criba constitucional la clasificación del suelo como competencia de legislador estatal. Sin embargo la EM contradice, curiosamente con el mismo argumento a *sensu contrario*, y se desdice de este postulado entendiendo que el legislador estatal no quiere prefigurar el modelo urbanístico autonómico estableciendo un sistema de clasificación de suelo y opta por un régimen jurídico de situaciones de suelo, a efectos de valoración.

¿De qué forma han asumido, interpretado esta regulación las CCAA? Una regulación que no clasifica pero que “sitúa” al suelo simplemente a efectos de valoración ¿Qué reflejo ha tenido en la legislación autonómica y en el planeamiento urbanístico?

Las reacciones han sido de distinta índole, pero en su mayoría este *régimen situacional*, que nos recuerda al zonal francés ha sido interpretado de una forma pragmática y bastante simplista: se “traducen” en lenguaje autonómico las situaciones a clases, es decir se reducen las clases de suelo a dos (rural y urbanizado) con sus subclases (y ahí es donde podríamos entrar en un estudio comparado más pormenorizado para el que no tenemos espacio aquí y que sintetizamos (Fig. 2).

Las legislaciones de las CCAA no parecen querer seguir esta novedad de importante calado y de consecuencias jurídicas mucho más relevantes de lo que las CCAA parecen asumir (asunción de deberes impuestos en la legislación básica en la situación de suelo independientemente de la jurídica-clasificación-del planeamiento (Sentencia Mahou Calderón¹⁰).

Podemos agrupar las legislaciones de las Comunidades Autónomas en tres bloques:

- a) **Legislaciones autonómicas que han sustituido el régimen de clasificación de suelo por el de situaciones de suelo. Ninguna legislación autonómica toma en su integridad el régimen de situaciones suprimiendo la clasificación de suelo tradicional.**
- b) **Legislaciones que mantienen el régimen de clasificación de suelo adaptado, o con régimen de equivalencias a las**

¹⁰ FERNÁNDEZ VALVERDE (2023).

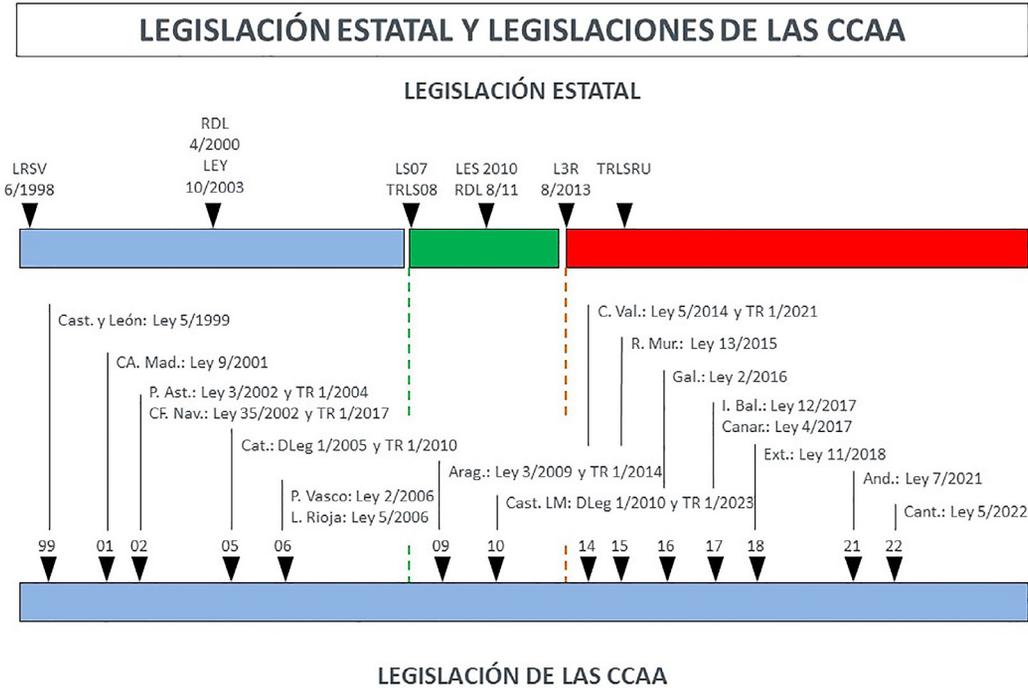


Fig. 2 / Línea temporal. Legislación estatal suelo y autonómica

Fuente: Elaboración propia

situaciones estatales (suelo rural y suelo urbanizado).

- Castilla y León (Ley 5/1999): rústico (categorizado en rústico y urbanizable) y urbano.
- Aragón (TRLU 1/2014): es un híbrido, se remite a la legislación básica estatal en cuanto a las situaciones de suelo pero a renglón seguido mantiene un sistema tripartito clásico (suelo urbanizable delimitado y no delimitado, suelo no urbanizable, especial y genérico, suelo urbano consolidado y no consolidado).
- Canarias (Ley 4/2017): clasificación rústico, urbanizable y urbano, aunque hay un régimen de equivalencias expresas a las situaciones básicas de suelo (arts. 30, 31)
- Extremadura (Ley 11/2018): clasificación tripartita suelo urbano (incluye el urbanizable que en ejecución haya sido urbanizado, urbanizable, rústico protegido, restringido, con asentamiento).
- Andalucía (Ley 7/2021): suelo rústico (especialmente protegido, de riesgo

antrópico, sostenibilidad, común), y suelo urbano (malla urbana, en ejecución de planeamiento, núcleo rural) cabe desconsolidación (art 14.4).

c) Legislaciones que mantienen el régimen tripartito de clases de suelo sin adaptar al de las situaciones de la legislación básica estatal.

- C.A. Madrid (2001-): no urbanizable, urbanizable (con ordenación pormenorizada, sin ordenación pormenorizada) y urbano (consolidado y no consolidado).
- P. Asturias (2004-2023): urbanizable, no urbanizable, urbano (consolidado y no consolidado).
- Cataluña (2010-2023) no urbanizable (delimitado y no delimitado), urbanizable, urbano (consolidado y no consolidado) cabe "desconsolidación.
- La Rioja (2006): urbano (consolidado y no consolidado), urbanizable (delimitado y no delimitado), no urbanizable (especial y genérico).

- País Vasco (2006): suelo no urbanizable (común y especialmente protegido), suelo urbanizable (sectorizado y no sectorizado-carácter residual, introducción criterios sostenibilidad), suelo urbano (consolidado y no consolidado) cabe la pérdida de la condición de solar (art 12.4).
- R. Murcia (Ley 13/2015): suelo urbano (consolidado, no consolidado, núcleo rural especial. Huerta con asentamiento o con frente a camino público), urbanizable (especial, sectorizado, sin sectorizar) no urbanizable (de protección específica, inadecuado para su transformación, o protegido por el planeamiento).
- Galicia (2016): suelo urbano (consolidado y no consolidado) suelo de núcleo rural (tradicional y común) suelo urbanizable, suelo rústico (de protección ordinaria y de especial protección)
- I. Baleares (2017): aunque mantiene un régimen clásico tripartido de clasificación (urbanizable, rústico (protegido y común), urbano e incluso no hace referencia a la legislación básica estatal (art 27) Su régimen jurídico es novedoso y como veremos en cuanto a la ejecución si se ha adaptado a la legislación básica estatal, limita la posibilidad de clasificar suelo urbanizable a que los desarrollos propuestos deban ser realizados en suelos urbanos no desarrollados aunque sean discontinuos. Se permite la desclasificación de suelo urbano degradado para vuelta a su estado natural.
- Cantabria (Ley 5/2022 LOTUC): suelo urbanizable, suelo urbano, suelo rústico. No hace referencia alguna a las situaciones de suelo.
- Castilla-La Mancha (LOTAU 1/2023): suelo rustico, urbanizable urbano.

Cada uno de estos regímenes tiene especificidades propias que son las que tienen verdadero interés pero entrar en ellas excede del propósito y sobre todo de la extensión permitida de este artículo.

2.2. Planeamiento urbanístico

El segundo elemento clave es la instrumentación de la ordenación mediante un sistema de desagregación sucesiva de planes; la ejecución de dichos planes prácticamente identificada con

la urbanización sistemática, que puede ser acometida mediante formas de gestión pública, privada o mixta a través de un conjunto de sistemas de actuación.

La Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana (LS56) introdujo un sistema de planes que partía desde la más alta posibilidad de planificar el territorio a escala nacional, algo inconcebible en la actualidad, a pesar de que, desde Naciones Unidas nos llaman a la vertebración de políticas urbanas nacionales sobre el territorio hasta la planificación local, general y de desarrollo.

La tensión y evolución jurídica del planeamiento en España ha pivotado en torno a dos elementos estructurales.

De una parte, la existencia de ese modelo desagregado pero concatenado de planes que se despliega territorialmente. La ordenación del territorio (la ordenación supralocal¹¹) corresponde a las Comunidades Autónomas y la ordenación municipal al planeamiento general, con el Plan General de Ordenación Urbana como el instrumento *estrella*.

En este ámbito se observa también cómo existe una pugna política de control del territorio que se muestra en esta evolución en tanto que las CCAA a través de sus instrumentos de ordenación territorial o instrumentos de intervención singular quieren también “hacer ciudad”, clasificando suelo para proyectos de interés regional por ejemplo, controlando la “producción” del planeamiento de municipios medios y menores a través de las CCAA o de las Diputaciones provinciales, clasificando suelo no urbanizable de especial protección y limitando sus usos, o, al contrario, permitiendo nuevos usos en el mismo.

De otra parte, el planeamiento urbanístico ha ido incorporando sucesiva y paulatinamente todos los intereses sectoriales, cada vez más complejos, que vierten y se solapan sobre el territorio, deviniendo en un instrumento de envergadura técnica, para algunos, excesivamente compleja y para lo que no estaba previsto en origen, para otros simplemente recoge o reconoce la complejidad técnica de los nuevos modelos de ciudad en los que deben aunarse todos los intereses en juego¹².

Las legislaciones de las Comunidades Autónomas tienen en el ámbito del planeamiento manga ancha competencial para legislar y

¹¹ DESCALZO & RANDO & LORA-TAMAYO(Dirs.).(2024).

¹² CEREZO IBARRONDO (2022),

dimensionarlo conforme a la realidad física, geográfica y económica de la CCAA. Las principales tendencias son las siguientes:

a) **CCAA que mantienen el modelo clásico, es decir un sistema de concatenación de planes, con carácter normativo con algunas singularidades.**

En este primer grupo encontraríamos las legislaciones de Castilla y León, Castilla-La Mancha, la Rioja, Madrid, P. Asturias, Murcia, Galicia.

Cataluña también podríamos encajarla en este primer grupo, si bien su legislación cuenta con la figura de los denominados Planes Directores de carácter supramunicipal y aprobación autonómica que rompen con la visión más clásica.

b) **CCAA que incorporan una visión integral del territorio con un fuerte componente ambiental**

Las leyes más avanzadas en este sentido, como no podría ser de otra manera son las legislaciones Canaria y Balear que aúnan en un único corpus normativo la intervención pública ambiental sobre los recursos naturales, de ordenación del territorio y urbanismo y dado su carácter insular asumen y aprehenden el planeamiento desde dinámicas territoriales que superan la municipalidad como epicentro del planeamiento.

La componente ambiental e integral viene también reflejada en la nueva ley gallega (2021) y su insistencia en la necesidad del estudio ambiental estratégico (que no sustituye a la planificación ambiental estratégica ni a los informes de impacto ambiental). Por su parte la ley cántabra (2022) aúna y concibe conjuntamente la ordenación del territorio y el urbanismo junto con la planificación del litoral y los planes de interés regional en un esfuerzo integrador cada vez más necesario.

La legislación navarra incorpora la obligatoriedad de la existencia de una estrategia y modelo de Ordenación del territorio previo al plan para dotar de coherencia que tiene todo su sentido en una Comunidad Autónoma uniprovincial.

c) **CCAA que intentan apostar por una descarga y aligeramiento del contenido del Plan General y distinguen entre ordenación estructural y pormenorizada.**

Y así sobre la base común de la tradición urbanística que regula el contenido del Plan se distingue entre determinaciones de carácter general o estructurante, otras de carácter complementario y, por último, las determinaciones pormenorizadas de aplicación específica para cada tipo de suelo, algunas legislaciones urbanísticas han otorgado a las primeras un papel preponderante en el Plan General, concediendo a las segundas cierta flexibilidad para su modificación y desarrollo. (HERNÁNDEZ PARTAL, 2020)¹³.

En las legislaciones más novedosas como indica SARMIENTO¹⁴ (Andalucía, Aragón, Extremadura) se da un cambio que consiste, en primer lugar, en descargar de contenidos el Plan General y, por tanto, configurar un modelo dual; y, en segundo término, atribuir la competencia para la aprobación definitiva a los propios Ayuntamientos¹⁵.

¹³ Este es el caso, por ejemplo de la Ley Balear, que opta por distinguir entre el Plan Estructural y el Pormenorizado con el objetivo, por un lado, de simplificar y facilitar la comprensión del primero y, por otro, conseguir, que los Planes de Ordenación Detallada sean más flexibles y puedan incluir toda la ordenación detallada correspondiente a las tres clases de suelo, o bien tramitar varios planes independientes, pero coordinados entre sí, en función de las demandas socioeconómicas y urbanísticas y de criterios de oportunidad política. El mismo objetivo persiguen también Extremadura y Valencia al separar las determinaciones estructurales pormenorizadas en dos planes distintos. En concreto, la Exposición de Motivos de la Ley de la Comunidad Valenciana reconoce que "la ley otorga el rango de ordenación estructural a aquellas determinaciones que implican decisiones de relevancia ambiental y territorial significativa respecto del modelo territorial; mientras que la ordenación pormenorizada se subordina a la ordenación estructural, y regula el uso detallado del suelo y la edificación, y las actuaciones de gestión urbanística".

¹⁴ SARMIENTO ACOSTA. Destaca también otra novedad de envigadura, y que supone ya poner en solfa al principio de jerarquía del sistema de planeamiento, es la que prevé el importante artículo 7 de la Ley, relativo a la invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, porque dispone en su apartado 2 que «La invalidez de parte de un instrumento de ordenación no implicará la de las partes de este independientes de aquella y las que sean susceptibles de gestión y ejecución autónomas, salvo que la parte viciada sea de tal importancia que sin ella no se hubiera aprobado el instrumento de ordenación o quedara desvirtuado el modelo de ordenación propuesto por el instrumento de ordenación urbanística».

¹⁵ Ibidem. Ley de Urbanismo de Aragón el que prevé un sistema matizado de planeamiento general, porque reconoce al tradicional Plan General de Ordenación Urbana (arts. 38 y 48), pero también un Plan General simplificado (art. 290). El País Vasco (2006) plantea en su legislación un modelo opcional en el que deja al buen juicio de los Ayuntamientos la opción por la aprobación de un Plan General clásico o su separación en un plan estructural y otro pormenorizado. También recoge figuras interesantes, por novedosas, aunque escasamente utilizadas como el denominado Plan de Compatibilización entre municipios colindantes.

2.3. Ejecución del planeamiento. Actuaciones de régimen general y especial y sistemas de actuación

La LS56 formalizó tres sistemas o formas de llevar a cabo la ejecución del planeamiento; los sistemas de compensación, cooperación y expropiación.

La tensión jurídica y económica en la evolución de estos sistemas, tanto en las legislaciones estatales de 1976, 1992, 1998 como en las legislaciones autonómicas que, sobre todo desde la STC 61/1997, comienzan a aprobarse de forma completa, están vinculadas a la configuración estatutaria del derecho de propiedad y a la consideración -o no- de que el derecho a urbanizar, a hacer ciudad, forme parte de las prerrogativas del derecho de propiedad.

La evolución en este sentido parte de una concepción pro-propietario y del establecimiento del sistema de compensación como sistema preferente hacia una configuración del derecho a urbanizar desde la ley Régimen del Suelo y Valoraciones: Ley 6/1998, de 13 de abril (LS98), no tanto como parte de las prerrogativas del derecho de propiedad sino como parte del derecho al ejercicio de la libre empresa.

Este giro conceptual deriva en el asentamiento y la consolidación en el ordenamiento jurídico de sistemas de ejecución en los que sea un tercero, concesionario de la obra pública compleja que es el hecho urbano, el Agente Urbanizador, “el que ejecute el planeamiento como concesionario de la obra urbanizadora, y la no preferencia jurídica (otra cosa es que se prefiera por razones de oportunidad) de que sean los propietarios los que ejecuten las obras, pero no porque ostenten un “derecho de adquisición preferente”.

La clave, quizás no suficientemente valorada, pues puede que estemos demasiado acostumbrados a ello, es la natural ligazón entre planeamiento y sistemas de ejecución que ha permitido, además, que nuestros sistemas de ejecución del planeamiento a través, sobre todo, de la equidistribución de beneficios y cargas induzca a ello, que la financiación completa de la obra urbanizadora por parte de los urbanizadores-propietarios privados, por lo que se da una apropiación sistémica y estructural en especie de las plusvalías urbanísticas por parte de los poderes públicos, un porcentaje (que variará en función de la Comunidad Autónoma) del aprovechamiento lucrativo destinado al Patrimonio Municipal del Suelo y además, el Ayuntamiento impulsor del planeamiento recibe la obra pública

urbanizada sin coste alguno, además del creciente nivel de estándares urbanísticos dotacionales impuestos por ley. Esta fórmula, no lo olvidemos causa envidia y estupefacción desde una perspectiva comparada más allá de nuestras fronteras¹⁶.

El legislador de 2007 (y ahora también el TRLSRU 2015) marca una nueva senda en este ámbito, sustentando su competencia de intervención desde el principio de la libertad de empresa, no establece instrumentos o sistemas de ejecución del planeamiento pero si presenta un marco de actuaciones sobre el territorio a partir de las cuales las Comunidades Autónomas desarrollarán y regularán sus instrumentos o sistemas de ejecución.

En este ámbito vemos tres grupos de legislaciones urbanísticas:

- a) **Las que no regulan el régimen de actuaciones y se mantienen en el modelo clásico de sistemas de ejecución del planeamiento, con algún *guiño* estatal y se mantienen en la dualidad actuaciones sistemáticas y asistemáticas.**

Legislaciones anteriores a 2007, Castilla y León (1999), P. Asturias (2004) remite a la legislación estatal (art 11) mantiene los sistemas clásicos (compensación, cooperación y expropiación) en actuaciones sistemáticas, La Rioja (2006), Galicia (2016 y 2019) sistemas tradicionales cooperación, expropiación, compensación. Cataluña (2010). R. Murcia (2015) sistemas de concertación, compensación, cooperación, concurrencia y expropiación, Cantabria (2022) régimen de actuaciones aisladas e integradas donde operan los sistemas de ejecución (compensación, expropiación, concesión de obra urbanizadora) admite la posibilidad de reparcelación en régimen de propiedad horizontal.

Madrid (2001) en tramitación proyecto de ley que realiza modificaciones de interés. País Vasco (2011) (actuaciones aisladas y actuaciones integradas-sistemas públicos expropiación, concertación, privados agente urbanizador, ejecución privada y cooperación). Navarra (2017) sistemas de ejecución privada (compensación, reparcelación voluntaria, agente urbanizador) y ejecución pública (cooperación, ejecución forzosa, expropiación).

¹⁶ ALTERMAN (2007)

b) **Las que sólo asumen parcialmente el régimen general de las actuaciones de transformación.**

Castilla-La Mancha (2023) actuaciones urbanizadoras, gestión directa e indirecta.

c) **Las que asumen las actuaciones de régimen general y especial con especificidades.**

Aragón (2014) distingue la gestión directa e indirecta y establece una modalidad de sectores concertados de urbanización prioritaria. Baleares (2017) Establece como prioridad las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Sistemas: compensación, cooperación, expropiación. Canarias (2017) títulos V y VI régimen de actuaciones y sistemas de ejecución (concierto, compensación, ejecución empresarial, cooperación, expropiación y ejecución forzosa) además de ejecución de sistemas generales y actuaciones edificatorias. Extremadura (2018) combina el régimen de las actuaciones de la legislación básica con las llamadas actuaciones sistemáticas y actuaciones simplificadas. Andalucía (2021) establece el régimen de actuaciones, distingue ejecución sistemática (actuaciones de nueva urbanización y reforma interior) y asistemática (actuaciones de mejora urbana), admite para la ejecución pública todas las modalidades previstas en la legislación, y sistemas de ejecución de compensación, cooperación y expropiación. Valencia.

2.4. El reto de la intervención en la ciudad existente. Breve referencia al Régimen jurídico de las actuaciones sobre el medio urbano¹⁷

En el paradigma del Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (DUSI) es la intervención sobre la ciudad existente el reto más importante y difícil de la acción urbanística. Un tipo de intervención que debe ser principalmente preservadora más que de sustitución¹⁸, ya que desde cualquier perspectiva que se quiera observar el hecho urbano (sea física, social, económica o medioambiental) resulta poco razonable, incluso

como hipótesis, el desecho periódico de la ciudad para desarrollar otra nueva sobre ella.

Al igual que el modelo urbanístico que emergió con la Ley de 12 de mayo de 1956 de Suelo (LS56), la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (LS07) se centró en la producción de nueva ciudad, ya fuera sobre suelo en situación básica rural (actuación de nueva urbanización, art. 14.1.a.1 LS07) o sobre suelo urbanizado (actuación de reforma o renovación de la urbanización, art. 14.1.a.2 LS07) o incluso con la intención de obtener dotaciones gratuitas para mejorar la ciudad (actuación de dotación, art. 14.1.b LS07). Sin embargo, la LS07 no dispuso de ningún instrumento para la preservación urbana¹⁹, por lo que la única herramienta contemplada continuó siendo el fomento de la rehabilitación, de resultados tan insuficientes. Tuvo que ser la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L3R), con los antecedentes de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible y sus acciones de rehabilitación y renovación para la sostenibilidad del medio urbano (art. 109 LES) y el RDL 8/2011 con las actuaciones de rehabilitación urbana (art. 18 RDL 8/2011), la que definiera un régimen jurídico específico para la intervención en la ciudad existente al objeto de su preservación. Es el régimen de las actuaciones sobre el medio urbano (aMU).

Este régimen jurídico se inserta posteriormente en la *agrupación* normativa que supone 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 (TRLRSU 2015), aunque como un régimen especial y diferenciado como constata el Consejo de Estado con motivo de su dictamen sobre el TRLRSU²⁰.

¹⁹ A pesar de su voluntarismo, como planteaba la EM I LS07: «En tercer y último lugar, la del urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad. Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente».

²⁰ «A la vista de lo expuesto, la refundición operada mediante el texto consultado presenta dos características singulares:

· De una parte, se trata más de una agrupación de dos textos legales distintos, bajo una única veste formal que de una auténtica fusión material de normas. La refundición proyectada está condicionada por la pertenencia a distintos grupos normativos de los textos a aunar. En consonancia con esta circunstancia, el proyecto elaborado se limita, en su práctica totalidad, a recoger de manera separada, por mera yuxtaposición, las previsiones de la Ley de Suelo y el de la Ley 8/2013, de 26 de junio, sin realizar una auténtica integración normativa. Ello no es reprochable por cuanto no cabe ir más allá, al pertenecer, como se ha señalado reiteradamente, las

¹⁷ *In extenso*. CEREZO & TEJERINA & LORA-TAMAYO.(2025).

¹⁸ Aunque observamos en el panorama comparado casos de sustitución de barrios degradados y obsoletos muy a la haussmaniana que a nuestros ojos causan estupefacción PLASSARD & MESNARD (2018).

Como régimen especial y diferenciado, las aMU garantizan un marco normativo idóneo que no solo llena las lagunas legales existentes hasta la L3R, sino que suprime los obstáculos que las imposibilitan en la práctica y propicia la generación de ingresos para hacer frente a sus objetivos (EM I L3R).

Para el desarrollo efectivo de las aMU, la L3R va a adoptar una serie de determinaciones nucleares que cuestionan los axiomas del urbanismo clásico e incluso los definidos para las actuaciones del régimen general, sean de transformación o edificatorias (arts. 7.1 y 7.2 TRLSRU). Al margen de las clases y sus categorías de suelo y, como ya hiciera la LS07, la L3R va a: 1) definir distintos tipos de actuaciones básicas en función de su objeto; 2) aprovechar todas las flexibilidades que le permite el marco de la regulación básica; 3) permitir unir el suelo y el vuelo en el cumplimiento de deberes; 4) establecer la obligación de participar, frente a la participación facultativa u opcional de las actuaciones de transformación; 5) extender el deber de conservación a estas nuevas actuaciones y 6), permitir afrontar la acción urbanística desde la integridad, uniendo lo físico, lo social, lo económico y lo medioambiental en una estrategia administrativa global y unitaria.

Pero para lograr poner en práctica esas determinaciones es necesario modificar algunas regulaciones e innovar otras. Así, la L3R define tres mecanismos: 1) la ampliación del deber de conservación (art. 9.1 TRLS08 modificado por la Disposición Final (DF) 12 L3R, actualmente art. 15 TRLSRU), 2) la Memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, MEaMU²¹ (art. 11 L3R, actualmente art. 22.5 TRLSRU) y 3) la distribución “especial” de costes y beneficios²² (art. 10.1.a L3R posteriormente art. 24.2.a TRLSRU).

disposiciones refundidas a grupos normativos distintos. Únicamente existe auténtica integración normativa en algunos preceptos concretos -en especial en los artículos 2, 3 y 4- y el proyecto lo hace adecuadamente.

- De otro lado, el texto refundido consultado se configurará -de manera un tanto inusual en nuestro derecho- como norma de cabecera de dos grupos normativos distintos -el urbanístico y el de renovación urbana-, jugando sus previsiones distintas funciones en cada uno de ellos».

²¹ Es importante no confundir la MEaMU con el Estudio de Viabilidad Económico Financiera o Estudio Económico Financiero, para el PGOU (Plan General de Ordenación Urbana) art. 12.2.1.h TRLS76 o para los Planes Parciales art. 13.2.g TRLS76.

²² Tampoco confundir con la equidistribución (clásica) de beneficios y cargas en suelo urbanizado (art. 8.3.c TRLS08 modificado por DF12 L3R, ahora art. 14.c TRLSRU).

Partiendo de esa arquitectura jurídica y sin perjuicio de los acuerdos de las distintas Comisiones Bilaterales²³, este nuevo régimen jurídico fue recurrido por la Generalitat de Cataluña²⁴, lo que dio pie a la STC 143/2017²⁵ por la que se declaró la inconstitucionalidad de los modos de ejecución de las aMU (art. 9.3 TRLSRU), los contenidos de la MEaMU (letras del art. 22.5 TRLSRU) y las reglas especiales de las aMU (art. 24.1 parcialmente y el art. 24.2 TRLSRU), pero declarando constitucional y de aplicación plena y prevalente todo lo demás, que sigue siendo la esencia de su régimen jurídico.

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.

A la hora de analizar y comparar la regulación de las actuaciones sobre el Medio Urbano (aMU) en las diecisiete regulaciones autonómicas y las dos Ciudades Autónomas se ha de partir del canon de la regulación básica, que sin agotar su regulación, sí define un tipo de regulación separada y especial del resto de

²³ Por ejemplo la del País Vasco: 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.

²⁴ Recurso de inconstitucionalidad 5493-2013 interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Generalitat de Cataluña contra la L3R.

²⁵ CHINCHILLA PEINADO (2022). *La regulación de la intervención sobre la ciudad existente en el derecho urbanístico español. Su incidencia sobre el derecho de propiedad* Revista Derecho & Sociedad, N° 59 / pp. 1 - 34 subraya como “La concreción del alcance jurídico de la renovación urbana requiere superar una concepción simplificada que la equipara a meras actuaciones de sustitución, adaptación y transformación de las tramas existentes de la ciudad (concepción espacial). El enfoque transversal da paso al concepto de renovación urbana integral (concepción material), donde se pone el énfasis en el proceso, y no tanto en la concreta acción. Al margen de precedentes anteriores, la Carta de Leipzig sobre la Ciudad Europea Sostenible de 2007 incorpora la voluntad de los Estados miembro de acordar estrategias y principios comunes para las políticas de planificación urbana, e incide en la necesidad tanto de desarrollar políticas que favorezcan el desarrollo urbano integrado, como en focalizarse en las áreas urbanas más desfavorecidas. Allí aparece ya como objetivo la lucha contra el cambio climático, planteándose desde la renovación urbana a gran escala a través de la mejora de la eficiencia energética de las ciudades europeas mediante una acción coordinada”.

actuaciones básicas que se pueden definir en la situación básica de suelo urbanizado.

Así, desde el punto de vista de las regulaciones autonómicas que desarrollan o contemplan algunas actuaciones o mecanismos bajo el paraguas de las aMU es posible extraer una imagen muy heterogénea donde, en ocasiones, no resulta fácil detectar las equivalencias o disonancias, por cuanto que parten de supuestos apriorísticos distintos. Hay regulaciones que resultan fieles a la regulación básica, otras que asimilan conceptos y determinaciones, otras que divergen, otras que niegan la regulación especial de las aMU y, finalmente, otras que no las han desarrollado.

A partir de la regulación básica, 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:

- Únicamente las Ciudades Autónomas de Ceuta y de Melilla, lógicamente pues no se iba a dar un tiro en el pie el legislador estatal, disponen de una regulación urbanística conforme a la regulación básica señalada por ser una competencia plena del Estado su definición (DA 3 TRLSRU).
- 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 las contemplan, mantienen la dicotomía del suelo urbano consolidado y no consolidado con una aplicación dispar sobre las aMU de regeneración y renovación:
 - Las que permiten aMU de regeneración y renovación tanto en suelo urbano consolidado como no consolidado: Aragón, Principado de P. 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.

A la vista de la regulación básica 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, observamos que:

A día de hoy y con contadas excepciones sigue sin desarrollarse por parte de las Comunidades Autónomas el régimen jurídico separado y especial de las actuaciones sobre el Medio Urbano (aMU) o, al menos, no de manera plena.

Dentro del listado de excepciones y con distintas intensidades de adaptación tenemos las regulaciones de Illes Balears, Galicia y Comunidad Valenciana que han desarrollado de manera conforme al TRLSRU sus regulaciones.

En un segundo escalón tenemos Aragón, Principado de P. Asturias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Extremadura, Comunidad Foral Navarra y País Vasco que realizan una importante pero incompleta adaptación.

Y en un tercer escalón, tenemos las restantes que, o bien no han desarrollado o confunden el régimen general de las actuaciones de transformación y el especial de las actuaciones sobre el Medio Urbano.

En síntesis, a pesar de la STC 143/2017 disponemos de una regulación básica potente para la intervención en la ciudad existente al objeto de su preservación integral, que permite superar las barreras y rigideces de la regulación anterior, pero algunas Comunidades Autónomas no han completado su parte del recorrido. Ello no supone un problema para la implementación de las actuaciones sobre el Medio Urbano si tenemos en cuenta el 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 integral.

3. Bibliografía

- ALTERMAN, R. (2007): More Than Land Assembly: Land Readjustment for the Supply of Urban Public Services. En Y.H. HONG & B. NEEDHAM (Dir.) *Analyzing Land Readjustment Economics, Law, and Collective Action* (pp. 57-86). Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Mass Editors.
- CEREZO IBARRONDO, A. (2022): Análisis de las propuestas legislativas para paliar los efectos de la nulidad en los instrumentos de ordenación urbanística. *Revista de Derecho Urbanístico y Medio ambiente (RDU)*. ISSN 1139-4978, Año 2022, n.º 358, págs. 51-104.
- CEREZO IBARRONDO, A. (2023): Las determinaciones, estudios e informes de la regulación básica para el Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado en los instrumentos de ordenación urbanística. *Revista Vasca de Administración Pública (RVAP)*. ISSN 0211-9560. N.º 126 mayo-agosto 2023. Págs. 331-370.
- CEREZO, A. & LORA-TAMAYO M. & TEJERINA, J.I. (2025): *Estudio comparado de las Actuaciones en el Medio Urbano 2024, Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*. ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254. Vol. LVII, N.º 223 primavera 2025. Págs. 398 - 421.
- CHINCHILLA PEINADO, J. A. (2022): La regulación de la intervención sobre la ciudad existente en el derecho urbanístico español. Su incidencia sobre el derecho de propiedad *Revista Derecho & Sociedad*, N.º 59, pp. 1 – 34.
- DE SANTIAGO RODRIGUEZ, E. (2023): Estudio comparado sobre la clasificación del suelo y la regulación de los Núcleos Rurales en España. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*. ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254. Vol. LV, N.º 218, invierno 2023. Págs. 1251-1298.
- DESCALZO, A & RANDO, E & LORA-TAMAYO, M (Dir.s.) (2024): *Organización y regulación de la supramunicipalidad. Análisis de soluciones comparadas y buenas prácticas*. Tirant Lo Blanc. 2024.
- FERNÁNDEZ MONTALVO, R. (2007): Legislación urbanística estatal y autonómica. Principios e instituciones comunes. *Serie Claves del Gobierno Local, 5 Fundación Democracia y Gobierno Local* ISBN: 978-84-612-1516-4.
- FERNÁNDEZ VALVERDE, R. (2023): La nulidad del planeamiento urbano una perspectiva desde la experiencia del Tribunal Supremo. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, ISSN-e 2659-3254, ISSN 1133-4762, N.º 217, 2023 (*Ejemplar dedicado a: El planeamiento urbano en España: crisis y desafíos de futuro*), pp. 699-712.
- GUID, C. (2018) : *Rénovation urbaine et démolitions: une indéniabile rupture*. Mayo 2018. <https://politiquedulogement.com/2018/05/renovation-urbaine-et-demolitions-une-indeniable-rupture/>.
- HERNÁNDEZ PARTAL, S. (2020): Los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en España. Estudio comparado (II) *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, ISSN-e 2659-3254, ISSN 1133-4762, N.º 206, 2020, pp. 945-970
- HERNÁNDEZ PARTAL, S (2020): Los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en España. Estudio comparado (I) *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, ISSN-e 2659-3254, ISSN 1133-4762, N.º 205, 2020, pp. 613-642.
- LORA-TAMAYO VALLVÉ, M. (1999): Autonomía local y poder autonómico de sustitución (Comentarios a la STC 11/1999, de 11 de febrero, y aplicabilidad a otros preceptos de normativas autonómicas). *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, ISSN 1139-4978, Año n.º 33, N.º 173, 1999, pp. 93-106.
- LORA-TAMAYO VALLVÉ, M. (1999): Desintonía jurisprudencial en relación con la aplicación de la Sentencia del TC 61/97. *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, ISSN 1139-4978, Año n.º 33, N.º 167, 1999, pp. 31-55.
- LORA-TAMAYO VALLVÉ, M. (2000): Las nuevas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas. Una visión de conjunto. *Revista de administración pública*, ISSN 0034-7639, N.º 151, 2000, pp. 405-424.
- LORA-TAMAYO VALLVÉ, M. (2015): *La Europeización del territorio*. Ed. Dykinson. 2015.
- LORA-TAMAYO VALLVÉ, M. (2017): *The Europeanisation of Planning Law. The European -land use-silent revolution*. Thomson Reuters. 2017. (versión actualizada en inglés).
- PLASSARD F. & MESNARD I. (2000): Faut-il démolir les banlieues? *Géocarrefour* Année 2000 75-2 pp. 165-172.
- SARMIENTO ACOSTA, M. J. (2009): *Los Planes Generales de Ordenación como paradigmas del urbanismo español*. Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente, núm. 248, 2009.
- SARMIENTO ACOSTA, M. J. (2018): El régimen jurídico del suelo no urbanizable en el Estado autonómico. Características y tendencias, Andavira, Santiago de Compostela, 2018.
- SARMIENTO ACOSTA, M. J. (2022): De nuevo sobre los Planes Generales de Ordenación. Estudio comparativo de las modificaciones de los últimos años. Vol. 56 Núm. 356 (2022): *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*.

4. Listado de Acrónimos/Siglas

aMU	actuaciones sobre el Medio Urbano
art./arts.	Artículo/s.
CCAA	Comunidades Autónomas.
CE	Constitución Española.
DF	Disposición Final
DUSI	Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado.
EM	Exposición de motivos.
FJ	Fundamento Jurídico de la Sentencia a que se refiera (p. ej., STSJ AND 3237/2005, FJ2: Fundamento Jurídico Segundo de la STSJ...).
L3R	Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas
LES	Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible
LS07	Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
LS56	Ley de 12 de mayo de 1956 de Suelo.

LS75	Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.	TRLS08	Texto Refundido de la Ley de Suelo del año 2008 (aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio).
LS98	Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones:	TRLS76	Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril).
MEaMU	Memoria de viabilidad Económica de las actuaciones sobre el Medio Urbano	TRLS92	Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobado por Real Decreto 1/1992, de 26 de junio).
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional, seguido de su número, p.ej. STC 37/1987.	TRLSRU 2015	Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).
STS	Sentencia del Tribunal Supremo seguido del número de referencia Roj (Repositorio Oficial de Jurisprudencia) del Centro de Documentación Judicial (CENDOJ), p. ej., STS 1405/2016.		