

GRUPO II

GRUPO II. TEMA 4

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:
LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICATORIA.
DEBERES VINCULADOS A LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS Y DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS.
EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

SESIÓN 07_Clase 07d

EL TR DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (RD LEGISLATIVO 7/2015, 30 OCTUBRE)

ANTECEDENTES Y MARCO COMPETENCIAL

REFERENCIA A ARTÍCULOS CLAVE DE LA CE

ART. 33

ART. 47

LA TAREA REFUNDIDORA

TRLS2008

LEY 8/2013

ESTRUCTURA GENERAL DEL TRLSRU2015

PRINCIPALES CUESTIONES

PRINCIPIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANO SOSTENIBLE.

SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO: RURAL Y URBANIZADO.

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

DESARROLLO REGLAMENTARIO

EL TR DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (RD LEGISLATIVO 7/2015, 30 OCTUBRE)

OBJETO DEL TRLSRU2015. (Art. 1)

La ley regula, para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan:

- a) La **igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales**, relacionados con el suelo.
- b) Un **desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano**, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la **rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes**, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Asimismo, establece el TRSLRU las **bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo**, su **valoración** y la **responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas** en la materia.

EL TR DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (RD LEGISLATIVO 7/2015, 30 OCTUBRE)

CONTENIDO DEL TRLSRU2015.

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales

TÍTULO I. Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos

CAPÍTULO I. Estatuto básico del ciudadano

CAPÍTULO II. Estatuto básico de la iniciativa y la participación en la actividad urbanística

CAPÍTULO III. Estatuto jurídico de la propiedad del suelo

CAPÍTULO IV. Estatuto básico de la promoción de las actuaciones urbanísticas (*)

TÍTULO II. Bases del régimen del suelo, reglas procedimentales comunes y normas civiles

CAPÍTULO I. Bases del régimen del suelo

CAPÍTULO II. Reglas procedimentales comunes y normas civiles

TÍTULO III. El Informe de Evaluación de los Edificios (*)

TÍTULO IV. Cooperación y Colaboración Interadministrativas

TÍTULO V. Valoraciones

TÍTULO VI. Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial

TÍTULO VII. Función social de la propiedad y gestión del suelo

CAPÍTULO I. Venta y sustitución forzosas

CAPÍTULO II. Patrimonios públicos de suelo

CAPÍTULO III. Derecho de superficie

TÍTULO VIII. Régimen jurídico

CAPÍTULO I. Actuaciones ilegales y con el Ministerio Fiscal

CAPÍTULO II. Peticiones, actos y acuerdos

CAPÍTULO III. Acciones y recursos

CAPÍTULO IV. Registro de la Propiedad

[Disposiciones adicionales]

[Disposiciones transitorias]

[Disposiciones finales]

EL TR DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (RD LEGISLATIVO 7/2015, 30 OCTUBRE)

SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO

Está en situación de **SUELO RURAL**: (art. 21.2 TRLSRU)

- a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.
- b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

EL TR DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (RD LEGISLATIVO 7/2015, 30 OCTUBRE)

SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO (CONT.)

Está en situación de **SUELO URBANIZADO**: (art. 21.3 TRLSRU)

El que, estando **legalmente integrado en una malla urbana** conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
- c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

[También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.]

EL TR DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (RD LEGISLATIVO 7/2015, 30 OCTUBRE)

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICATORIA

Actuaciones de transformación urbanística (Art. 7.1 TRLSRU2015):

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

- 1) Las de nueva urbanización, que suponen el **paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado** para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
- 2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto **incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos** asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

EL TR DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (RD LEGISLATIVO 7/2015, 30 OCTUBRE)

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICATORIA (CONT.)

Actuaciones edificatorias (Art. 7.2 TRLSRU2015):

Siempre que no concurren las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por **actuaciones edificatorias**, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

- a) **Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.**
- b) **Las de rehabilitación edificatoria**, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los **edificios existentes**, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

EL TR DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (RD LEGISLATIVO 7/2015, 30 OCTUBRE)

DEBERES VINCULADOS A LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS Y DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

Una vez definidas las actuaciones de transformación urbanística, en el **Capítulo IV** del TRLSRU se define el **Estatuto básico de la promoción de las actuaciones urbanísticas** que incluye:

- Los deberes vinculados a la **promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias** (Art. 18).
- Los derechos de **realojamiento y de retorno** (Art. 19).

Los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística se dividen en tres apartados en función del tipo de transformación:

1. Actuaciones de **urbanización**.
2. Actuaciones de **dotación**.
3. Actuaciones **edificatorias**.

EL TR DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (RD LEGISLATIVO 7/2015, 30 OCTUBRE)

DEBERES VINCULADOS A LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS Y DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS. (CONT.)

1. DEBERES EN **ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN** (art. 18.1 TRLSRU2015).

- a) **Entregar** a la Administración competente el **suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas** incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.
- b) **Entregar** a la Administración competente, y con destino a **patrimonio público de suelo**, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al **porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación** que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, **no podrá ser inferior al 5% ni superior al 15%**.

Flexibilización por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Sustitución por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección.

EL TR DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (RD LEGISLATIVO 7/2015, 30 OCTUBRE)

DEBERES VINCULADOS A LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS Y DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS. (CONT.)

1. DEBERES EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN (art. 18.1 TRLSRU2015). (CONT.)

- c) **Costear y, en su caso, ejecutar** todas las **obras de urbanización** previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes (incl. potabilización, suministro y depuración de agua e infraestructuras de transporte).
- d) **Entregar** a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las **obras e infraestructuras que deban formar parte del dominio público**.
- e) **Garantizar el realojamiento** de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el **retorno** cuando tengan derecho a él.
- f) **Indemnizar a los titulares de derechos** sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

EL TR DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (RD LEGISLATIVO 7/2015, 30 OCTUBRE)

DEBERES VINCULADOS A LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS Y DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS. (CONT.)

2. DEBERES EN **ACTUACIONES DE DOTACIÓN** (art. 18.2 TRLSRU2015).

Igual que los deberes legales vinculados a las actuaciones de urbanización, pero con las siguientes **salvedades**:

- a) **El deber de entrega** a la Administración del suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (letra b) anterior), **se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad**.
Posibilidad de sustitución por su valor en metálico (flexibilización).
- b) **El deber de entrega** a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, **podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente**, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo.

EL TR DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (RD LEGISLATIVO 7/2015, 30 OCTUBRE)

DEBERES VINCULADOS A LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS Y DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS. (CONT.)

3. DEBERES EN **ACTUACIONES EDIFICATORIAS** (art. 18.3 TRLSRU2015).

En relación con las actuaciones edificatorias serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance:

- El deber de garantizar el **realojamiento y retorno** (letra **e**) art. 18.1) .
- El deber de **indemnizar a los titulares de derechos** sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas (letra **f**) art. 18.2).
- **Completar la urbanización** de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.

[EXCEPCIONES Y ADICIONES]

Art. 38.4. Zonas de alto grado de degradación o en ámbitos de infravivienda.

Art. 38.5. Núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural.

Art. 38.6. Terrenos afectados (garantía real) al cumplimiento de los deberes.

EL TR DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (RD LEGISLATIVO 7/2015, 30 OCTUBRE)

EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS (IEE).

El IEE es un documento en el que se **acredita la situación en la que se encuentran los edificios**, al menos en relación con su **estado de conservación**, con el **cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal**, y con el grado de su **eficiencia energética**. La Administración urbanística puede requerírsele a los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, según un calendario establecido.

La normativa básica de referencia ha sido estatal:

- Antecedente: RD-Ley 8/2011, de 1 de julio, con el establecimiento de la obligación de la **inspección técnica de edificios**.
- La Ley 8/2013 RRR, define el IEE, para **tratar de asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado**, así como **obtener información** que le permita orientar el ejercicio de las políticas públicas.
- El **TRLSTRU2015** lo integra en el **Título III** dedicado específicamente al IEE (**arts. 29 y 30**).

EL TR DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (RD LEGISLATIVO 7/2015, 30 OCTUBRE)

EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS (IEE). (CONT.)

Art. 29 TRLSRU.

1. **Definición del IEE.**

2. **El IEE**, que identificará el bien inmueble (ref. cat.) **contendrá**, de manera detallada:

a) La evaluación del **estado de conservación del edificio**.

b) La evaluación de las **condiciones básicas de accesibilidad universal** y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar **ajustes razonables** para satisfacerlas.

c) La **certificación de la eficiencia energética del edificio**, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

Cuando exista un Informe de Inspección Técnica (autonómico o local) que ya permita evaluar las letras a) y b) anteriores, se podrá **complementar** con la certificación referida en la letra c), y surtirá los mismos efectos que el IEE.

EL TR DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (RD LEGISLATIVO 7/2015, 30 OCTUBRE)

EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS (IEE). (CONT.)

Art. 29 TRLSRU. (CONT.)

3. El IEE de una comunidad de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su **eficacia a todos los locales y viviendas existentes**.
4. El IEE tendrá una **periodicidad mínima de diez años**, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.
5. El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el IEE tendrá la consideración de **infracción urbanística**.
6. Los propietarios **deberán remitir una copia del IEE al organismo que determine la Comunidad Autónoma**, con el fin de que forme parte de un Registro integrado único.

Art. 30 TRLSRU. Capacitación para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios.

D.A.1ª. → Incorporación a un sistema general e integrado de información.

D.T.2ª. → Calendario para la realización del IEE

D.F.1ª. → Orden ministerial de cualificaciones requeridas para suscribir el IEE.

EL TR DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (RD LEGISLATIVO 7/2015, 30 OCTUBRE)

EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS (IEE). (CONT.)

INCONSTITUCIONALIDAD DE LA REGULACIÓN ESTATAL DEL IEE

- **La Sentencia 5/2016, de 21 de enero, del Tribunal Constitucional** anuló la regulación estatal de la obligatoriedad de la inspección técnica de edificios del **Real Decreto-ley 8/2011**, al entender que se trataba de una materia de regulación autonómica.
- **En la misma línea, la Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre, del Tribunal Constitucional (BOE 17/01/2018) ha declarado inconstitucional la regulación estatal del IEE y anula apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del art. 29, art. 30, D.T.2ª y D.F.1ª del TRLSRU.**

El TC señala que el Estado no puede regular el IEE por las siguientes razones:

- De las tres evaluaciones sólo el **certificado de eficiencia energética**, tiene relación o incidencia directa con títulos competenciales estatales claros.
- El título competencial 149.1.1ª CE (condiciones básicas igualdad derechos constitucionales) no permite al Estado la regulación del IEE, que es un instrumento al servicio de un **deber típicamente urbanístico**.
- El título competencial del art. 149.1.18ª CE (bases régimen jurídico AAPP) tampoco puede avalar el IEE. Sistema de **información** → principio de colaboración con las CCAA y los Ayuntamientos.

EL TR DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (RD LEGISLATIVO 7/2015, 30 OCTUBRE)

OTRAS MATERIAS AFECTADAS POR LA SENTENCIA 143/2017 DEL TC

La **Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre, del Tribunal Constitucional**, afecta también a la regulación del TRLSRU2015 de aquellos aspectos que servían de **instrumento para facilitar las intervenciones en el medio urbano**, por medio de **operaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**.

En particular, la Sentencia declara inconstitucionales y nulos una serie de artículos de la LRRR que hoy son reproducidos por el TRLSRU2015, afectando de forma parcial a los **artículos 4, 9, 22, 24, 42 y 43**.

Todos estos artículos tenían un **componente instrumental**. Es decir, la LRRR utilizaba instrumentalmente **algunas técnicas urbanísticas que permitían dar coherencia y sentido a toda la regulación**, pero el TC ha entendido que, en algunos casos, **se ha recurrido a dichas técnicas urbanísticas no sólo de manera instrumental**, sino con un nivel de detalle incompatible con las competencias urbanísticas autonómicas, lo que ha provocado la **declaración de nulidad**.

GRUPO II

GRUPO 2. TEMA 4

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:

LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICATORIA.

DEBERES VINCULADOS A LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS Y DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

SESIÓN 07_Clase 07d