

Deberes de la propiedad del suelo urbano consolidado por la urbanización

Teófilo Arranz Marina
Técnico Urbanista

SUMARIO

- I. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA LEGISLACIÓN ESTATAL DEL SUELO URBANO
- II. COMPETENCIA ESTATAL Y AUTONÓMICA PARA DETERMINAR LOS DEBERES EN CADA CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO, Y PARA SU CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN
 - A. Competencia del Estado
 - B. Competencia de las Comunidades Autónomas
 - C. Atribuciones al Planeamiento Urbanístico para clasificar y categorizar el suelo
- III. CONSIDERACIÓN DEL SUELO URBANO COMO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN O SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - A. Concepto de suelo urbano
 - B. Categorización del suelo urbano como consolidado
- IV. DEBERES EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO, MODALIDADES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN NECESARIA
 - A. Deberes
 - B. Modalidades de gestión y ejecución obras necesarias
- V. REGULACIÓN LEGAL DE LOS DEBERES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - A. En la Legislación Estatal
 - B. En la legislación urbanística autonómica
- VI. CONCLUSIONES

I. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA LEGISLACIÓN ESTATAL DEL SUELO URBANO

Todas las Leyes estatales, incluida la LRSV1998, clasifican el suelo, en municipios con Plan General o municipios con planeamiento equivalente como urbano, urbanizable y no urbanizable, y en los municipios sin planeamiento general como suelo urbano y suelo no urbanizable (artículos 77 y 81 del TRLS/1976; 9, 10 y 13 del TRLS/1992¹ y el art. 7 de la LRSV/1998). La distinción del suelo urbano como consolidado por la urbanización y carente de urbanización consolidada se realiza por el art. 14 de la LRSV/1998 de forma explícita.

Considera suelo urbano el art. 78 de la TRLS/1976:
a) Los terrenos a los que el Plan incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquél determine. b) Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

El art. 10 del TRLS/1992, en municipios con planeamiento, mantiene una definición similar, sustituyendo la expresión plan por la de planeamiento e incluir la expresión «debiendo tener todos estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir», introduciendo en esta consideración «También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca». El art. 13 del TRLS/92 define como suelo urbano en municipios sin planeamiento «2. Constituirán el suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes, se incluyan en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano».

El art. 8 de la LRSV/1998, define como suelo urbano.
a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar

consolidadas por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística; b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

El art. 82 del TRLS/1976 y el art. 14 del TRLS/1992 consideran solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos: 1.º Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si éste no existiere o no las concretare, se precisará que además de contar con los servicios señalados en preceptos correspondientes, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras. 2.º Que tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera Plan de Ordenación.

Aunque la distinción entre suelo urbano consolidado por la urbanización y suelo no consolidado por la urbanización se recoge en el artículo 14 de la LRSV1998, se puede considerar que existe una evolución en ese mismo sentido, en la legislación, al establecer los derechos y deberes de la propiedad del suelo. De este modo se pasa del art. 83 del TRLS/1976, que exige, para edificar el suelo urbano, completar la urbanización para que la parcela adquiera la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de urbanización y edificación, con el compromiso de no ocupar la edificación, instalación o construcción, hasta que la obra de urbanización se haya recepcionado, con compromiso expreso del propietario como *condictio iuris* de la licencia de no ocuparla hasta su recepción, y presentar fianza suficiente², con los efectos en el supuesto de incumplir la obligación de urbanizar, de caducidad de la licencia y la pérdida de la fianza. El TRLS/1992³ establece una adquisición gradual de las facultades, a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación (arts. 23 y siguientes), directamente relacionadas con el cumplimiento de los deberes previstos en el art. 20, aplicables a cada tipo de suelo, diferenciando la obligación de cesión del 15% del aprovechamiento tipo en suelo urbano, si se incluye en una unidad de ejecución para su transformación en actuaciones sistemáticas; situación similar a la prevista en el art. 14.2 de la posterior LRSV1998, no exigiéndose cesión en las actuaciones asistemáticas en suelo urbano, equivalente al suelo urbano consolidado por la urbanización, similar al art. 14.1 de la LRSV1998, como se establece en el art. 27⁴: «aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación», y art. 31 para las actuaciones asistemáticas del TRLS1992. La cesión de aprovechamiento tipo en suelo urbano, sólo en caso de terrenos incluidos en unidades de ejecución, y en municipios con una determinada población de derecho o capitales de provincia, según la Disposición adicional 1.ª del TRLS/1992⁵.

La cesión del 15% de aprovechamiento tipo o medio, en suelo urbano incluido en unidades de ejecución, según el art. 27.2 del TRLS/1992, para determinados municipios según su población, como establece la DA 1.ª, pasa a aplicarse a todos los municipios, sea cual sea su



FICHA RESUMEN

Autor: Teófilo Arranz Marina.

Título: Deberes de la propiedad del suelo urbano consolidado por la urbanización.

Resumen: La legislación del Estado, TRLS2008, tiene el carácter de regulación básica de aplicación en todo el Territorio Nacional como expresión de su competencia, «la de establecer las condiciones básicas de la igualdad de los derechos y cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales».

Corresponde a las CC.AA. las competencias urbanísticas, art. 148.1.3, de clasificar y categorizar el suelo, estableciendo las condiciones y circunstancias exigibles para su inclusión en una u otra categoría, determinando los derechos y deberes de los propietarios en cada clase de suelo, dentro del marco establecido por la legislación estatal, así como establecer las diferentes técnicas urbanísticas, las de cumplir los deberes y transformar el suelo.

Los terrenos clasificados de urbanos deben destinarse al uso y destino previsto en el planeamiento, para lo cual, antes de ser edificados o construidos, deben las parcelas adquirir la condición de solar, dotándose de los servicios e infraestructuras adecuadas al fin al que sirven.

La categorización del suelo como urbano consolidado pone de manifiesto una realidad física, y en su caso jurídica, de los terrenos, ya sea porque tienen la condición de solar o las actuaciones a realizar son escasas y se pueden realizar por actuaciones aisladas, para que adquiera tal condición.

Constituye el deber del suelo en situación de urbanizado, la de edificarlo en plazo, concretando la legislación urbanística las obligaciones de los propietarios en suelo urbano consolidado, consistentes en completar la urbanización, ceder o entregar a la administración el terreno exterior a la alineación, sin obligación de cesión de aprovechamiento, al corresponderle el 100% de la edificabilidad.

situación y población, con la entrada en vigor del RD Ley 5/1996⁶, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo, y posteriormente con su regulación como Ley, a través de la Ley 7/1997⁷, cuyo art. 2.1 «atribuye al propietario, en suelo urbano no incluido en unidades de ejecución el aprovechamiento tipo de área de reparto en que se encuentra o en su defecto, de la aplicación de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela; mientras en su art. 2.2, atribuye a los propietarios de suelo urbano incluido en unidades de ejecución o urbanizable, el 90% de aprovechamiento del área tipo de reparto en que se encuentra. De no estar determinado será el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o del correspondiente sector»⁸. Las obras de rehabilitación y sustitución de la edificación sin aumento de volumen construido aun en los casos de hallarse en el ámbito de la unidad de ejecución, no dará lugar a cesiones de aprovechamiento tipo a la Corporación.

La LRSV1998, en su artículo 14, diferencia entre suelo urbano consolidado por la urbanización y suelo que carece de urbanización consolidada, atribuyendo a sus propietarios, según la categoría, unos deberes:

«1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen —si aún no la tuvieran— la condición de solar, y edificados en plazo si se encontrarán en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.»

«2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

a. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

c. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f. Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.»

La Ley 8/2007 y posteriormente el RD Legislativo 2/2008⁹, TRLS2008, recoge en su exposición de motivos que la técnica de la clasificación y categorización del suelo por el planeamiento es una técnica urbanística, por lo que no le corresponde al Estado juzgar su oportunidad y no es necesaria para fijar los criterios legales de valoración del suelo. Considera el estatuto de la propiedad del suelo, definido —como es tradicional entre nosotros— como una combinación de facultades y deberes, entre los que ya no se cuenta el de urbanizar, aunque sí el de participar en la actuación urbanizadora de iniciativa privada en un régimen de distribución equitativa de beneficios y cargas, con las debidas garantías de que su participación se basa en el consentimiento informado, sin que se le puedan imponer más cargas que las

legales, y sin perjuicio de que el legislador urbanístico opte por seguir reservando a la propiedad la iniciativa de la urbanización en determinados casos de acuerdo con esta Ley, que persigue el progreso pero no la ruptura.

Establece como único objetivo de la Ley, para la valoración del suelo, considerar una división del suelo, como suelo rural y como suelo urbanizado; recordando que el régimen urbanístico de la propiedad es estatutario y resulta de la vinculación de los destinos concretos según la legislación urbanística, estableciendo que la edificabilidad por sí misma, no integra el derecho de propiedad del suelo, pues requiere para su patrimonialización del cumplimiento de los deberes y levantamiento de las cargas urbanísticas. Regula en su articulado las facultades de la propiedad del suelo, art. 8, los deberes de la propiedad del suelo, art. 9, establece los criterios de básicos de utilización del suelo, art. 10, y en el art. 16 establece los deberes a asumir en la promoción de actuaciones de transformación urbanísticas, como deberes suelos básicos del suelo¹⁰. De acuerdo con esta regulación se puede concluir que no existe deber de entregar¹¹ terrenos para dotaciones públicas, para aprovechamiento lucrativo a la Administración Urbanística Actuante, ni de costear la urbanización a aquellos suelos no incluidos en actuaciones de transformación urbanística, ni el resto de los deberes de promoción del art. 16 del TRLS2008, en suelo urbanizado a identificar con el suelo urbano consolidado, según la categorización de las legislaciones urbanísticas, de acuerdo con la definición recogida en el art. 12.3 del TRLS2008: «Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento. Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural».

II. COMPETENCIA ESTATAL Y AUTONÓMICA PARA DETERMINAR LOS DEBERES EN CADA CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO, Y PARA SU CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

La disposición final 1.^a 1 del TRLS2008 justifica la competencia del Estado, y considera que «Tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases del régimen de las Administraciones Públicas, de la planificación general de la actividad económica y de protección del medio ambiente, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo 149.1.1, 13, 18 y 23 de la Constitución, los artículos 1; 2;

3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10, apartados 1 y 2; 11, apartados 1, 2, 3, 4, 6 y 7; 12; 13; apartados 1, 2, 3, letra a párrafo primero y letra b y apartado 4; 14; 15; 16; 29, apartados 2, párrafo segundo y 3; 33; 36, apartado 3; 42; las disposiciones adicionales primera; sexta, apartados 1 y 2, y undécima, y las disposiciones transitorias primera; segunda; cuarta y quinta».

El art. 148.1.3 CE atribuye a las Comunidades Autónomas, la competencia en materia de «Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda».

El régimen competencial ha sido analizado por el Tribunal Constitucional, el Tribunal Supremo y los Tribunales de Justicia de las Comunidades Autónomas. Aunque puede hablarse de más de una línea, se pueden considerar como mayoritarias las siguientes conclusiones:

A. Competencia del Estado

Corresponde al legislador estatal, determinar los derechos y deberes que corresponden a los propietarios según la clase y categoría del suelo. La jurisprudencia considera conforme a la Constitución la previsión de deberes del art. 14.1 en suelo urbano consolidado por la urbanización y del art. 14.2 en suelo urbano carente de urbanización consolidada, ambos de la LRSV1998; declarando nulos de pleno derecho e inconstitucionales aquellos preceptos de las leyes y normas urbanísticas que no respetan el régimen previsto en dicho precepto, al vulnerar el régimen del suelo establecido en la Ley Estatal, según la competencia atribuida. La propia jurisprudencia no considera que el régimen de deberes diferente, en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, constituya discriminación alguna entre personas y por circunstancias subjetivas, que es lo prohibido por el art. 14 de la Constitución, sino distintas regulaciones abstractas del derecho de propiedad urbana. La exposición de motivos del TRLS2008, establece una reserva legal en la imposición de deberes a los propietarios, con la expresión: «sin que se pueda imponer más cargas que las legales».

Son ejemplos de esta doctrina las siguientes sentencias.

La STC 54/2002 de 22 de febrero, al considerar el art. 14 de la LRSV1998 precepto básico que determinan las condiciones básicas del suelo, declarando los preceptos de la Ley Vasca que establecen cesión de aprovechamiento en suelo urbano consolidado inconstitucionales y nulos. En parecidos términos se pronuncia la STC 365/2006 de 21-12, rec. 8440/2005, al declarar inconstitucionales y nulos los artículos 51.1.2.d) y e); 69.2. a), 1, 2, 3 y b), y 71.3 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, al establecer obligaciones de cesión de aprovechamiento en suelo urbano consolidado. Doctrina incorporada y recogida en varias sentencias, como las SSTSJ de la Comunidad Valenciana, sala de lo

contencioso administrativo, sección 2.ª, de 18-7-2008, rec. 951/2004, de 25-5-2008, rec. 21/2004 y 25-10-2008, rec 40/2004; STSJ del País Vasco de 3-3-2010, sala de lo contencioso administrativo, sección 2.ª, rec. 94/2006 (considerando la previsión de la Ley 2/2006 del País Vasco); en la STS, sala 3.ª, de lo contencioso administrativo, sección 5.ª, de 25-3-2010, rec. 4152/200; de 25-4-2007, rec. 6789/2003, siendo relevante establecer la categoría del suelo urbano, pues determina el régimen aplicable y los derechos y deberes de los propietarios según el art. 14 apartados 1 y 2 de la LRSV1998; de 29-4-2011, rec. 1788/2007 (atribuye al Estado a través de la previsión en el art. 14.1 y 2, los deberes a los propietarios según el suelo urbano sea categorizado de Urbano consolidado por la Urbanización y carente de consolidación por la urbanización; declarando no admitida la regulación del art. 12.d) de la Ley 6/1994 de la Ley Valenciana). La STC 164/2001 de 11-7-2001, rec. 3004/1998, considera correcta la aplicación del régimen de suelo urbano consolidado por la urbanización y por tanto los deberes impuestos por la LRSV1998 que establece la disposición transitoria. La previsión de diferentes deberes de cesión en suelo urbano consolidado y no consolidado no constituye discriminación alguna entre personas y por circunstancias subjetivas, que es lo prohibido por el art. 14 de la Constitución, sino distintas regulaciones abstractas del derecho de propiedad urbana. La Ley autonómica no puede alterar la configuración de derechos y deberes de la ley estatal a cada tipo de suelo; siendo de aplicación directa e inmediata las categorías de suelo urbano, como régimen sobrevenido, rechazando que se trate de una opción estatal por la expropiación forzosa como instrumento de obtención de suelo dotacional. Doctrina seguida en la STSJ de Castilla-La Mancha, sala de lo contencioso administrativo, sección 1.ª, de 16-4-2007, rec. 62/2006.

B. Competencia de las Comunidades Autónomas

Corresponde a las CC.AA., en el ejercicio de sus competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, art. 148.1.3 de la CE, regular y establecer los criterios y circunstancias que deben concurrir, para clasificar el suelo como urbano y categorizarlo de consolidado y no consolidado. Siguiendo la Doctrina de la STC 164/2001, que recogen, entre otras las sentencias: STSJ de la Comunidad Valenciana, sala de lo contencioso administrativo, sección 2.ª, de 18-7-2008, rec. 951/2005, citando la STC 164/2001 de 11 de julio, atribuye a las Comunidades Autónomas determinar que es suelo urbano consolidado y no consolidado, de acuerdo con los límites de la realidad que determina los elementos para su consideración. SSTS, sala 3.ª, de lo contencioso administrativo, sección 5.ª, de 25-3-2010, rec. 4152/2005; de 23-9-2008, rec. 4371/2004 de 31-5-2006, rec. 1835/2002; de 25-3-2011, rec. 2827/2007 (la legislación estatal no define los conceptos de suelo urbano consolidado y no consolidado, correspondiendo según la STC 164/2001 a las Comunidades Autónomas).

La STS, sala 3.ª, de lo contencioso administrativo, sección 5.ª de 3-11-2010, rec. 4918/2006, establece que se determine a falta de norma urbanística reguladora del suelo urbano consolidado y no consolidado, a través de la interpretación y aplicación de la legislación estatal. Mismo criterio en la STS de 28-10-2010, rec. 5716/2006 de la misma sala que a su vez recoge otras sentencias [SSTS 26 de octubre de 2006 (LA LEY 135363/2006) (casación 3218/03), 31 de enero de 2007 (casación 5534/0) 20 de marzo de 2007 (LA LEY 9824/2007) (casación 6590/03) y 10 de abril de 2007 (casación 7342/03), en las que hemos señalado algunos criterios que permitan, a falta de norma autonómica específica, deslindar las categorías de suelo].

C. Atribuciones al Planeamiento Urbanístico para clasificar y categorizar el suelo

Corresponde al Planeamiento, a través de los Planes Generales o instrumentos de planeamiento general¹², previstos en la normativa urbanística aplicable en el respectivo territorio, establecer de acuerdo con los criterios fijados en la propia norma y la realidad física que concurre, la clasificación del suelo urbano, y su categorización en consolidado y no consolidado; cuya clasificación y categorización determina los derechos y deberes, atribuidos a su propietario. La clasificación del suelo urbano es reglada, y viene condicionada por la concurrencia de las circunstancias fácticas y condiciones físicas de los terrenos, al igual que ocurre con su categorización en consolidado y no consolidado; permitiendo su reconocimiento, pese al planeamiento, través de declaración judicial. La STS, sala 3.ª de lo contencioso administrativo, sección 5.ª de 3-12-2010, rec. 6171/2006, determina que la categorización del suelo como urbano consolidado, requiere que sea suficiente y adecuada la urbanización, no basta con una mera urbanización o existencia de un grado de urbanización. La STSJ de Castilla y León de Burgos, sala de lo contencioso administrativo, sección 1.ª de 5-12-2008, rec. 38/2007 «si de los datos físicos resulta que no reúne los requisitos o condiciones para ser considerado como suelo urbano consolidado, pese a la consideración del equipo redactor o que esté pagando IBI, no determina que deba ser considerado como urbano consolidado; siguiendo el criterio de la STC 164/2001. Se trata de analizar la situación y circunstancias concretas y posteriormente aplicar los artículos 11 y 12 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, debiéndose considerar los terrenos como urbano no consolidado; la STSJ de Aragón, sala de lo contencioso administrativo, sección 1.ª de 17-9-2009, rec. 121/2007, «No es suficiente que el edificio, una nave industrial, colinde por una de sus fachadas con una vía completamente urbanizada, no determina por sí sola que aquel suelo deba ser incluido en la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización; pues no consideraba acreditado que las parcelas en su conjunto pudieran considerarse en su integridad como suelo urbano consolidado y cumplido todas las cargas urbanísticas»; STS de 1-10-2009, rec. 2163/2005, «impone el

imperativo fáctico para clasificar o categorizar el suelo, no admitiendo que las urbanizaciones ilegales, pese a su estado de urbanización y disponer de servicios urbanísticos en condiciones adecuadas, pueda considerarse como suelo urbano consolidado, pues se llegaría a un resultado jurídicamente inadmisibles, de que las ilegalidades urbanísticas se impondrían por la fuerza de los hechos, pues es necesario que la urbanización se adecue al planeamiento, debiendo quedar los propietarios sujetos al régimen de derechos y deberes de suelo urbano no consolidado, art. 14.2 LRSV1998». La STSJ de Castilla y León en Burgos, sala de lo contencioso administrativo, sección 1.ª de 28-6-2007, rec. 108/2007, verificación fáctica del suelo para clasificarlo. La STSJ de la Comunidad Valenciana, sala de lo contencioso, sección 1.ª de 2-10-2008, rec. 856/2007 (suelo urbano consolidado no es idéntica a solar).

III. CONSIDERACIÓN DEL SUELO URBANO COMO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN O SUELO URBANO CONSOLIDADO

Corresponde a las Comunidades Autónomas definir el suelo urbano en su legislación urbanística, los conceptos de solar y la categorización del suelo urbano como consolidado y no consolidado; salvo en las Ciudades de Ceuta y Melilla, en las que se aplica la Ley estatal.

Todas las CC.AA. regulan en su normativa urbanística estos conceptos, incluso, en las Islas Baleares, a través de la Ley 4/2008¹³. Cada Ley urbanística autonómica incluye su propia definición de estos conceptos, pero mantienen, sin perjuicio de sus peculiaridades, la tradición de la legislación estatal.

A. Concepto de suelo urbano

Se pueden considerar como notas más comunes de la legislación urbanística para definir los terrenos como suelo urbano, las siguientes¹⁴:

- Por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en el núcleo urbano, en la trama o malla urbana, o en el tejido urbano¹⁵.
- Por su inclusión en esta clase de suelo por el planeamiento general¹⁶.
- Por concurrir en los terrenos, las condiciones:
 - a. Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado por, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.
 - b. Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras par-

tes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca¹⁷.

- Los que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones¹⁸.

B. Categorización del suelo urbano como consolidado

La distinción del suelo urbano en consolidado y no consolidado por la legislación urbanística, responde a la situación fáctica y física de los terrenos, por la necesidad de someterse a procesos de equidistribución de cargas y beneficios entre propietarios y por tanto deben ser objeto de inclusión en actuaciones integradas o sistemáticas de actuación o ejecución, de ejecutar la urbanización y dotar al suelo de los servicios urbanísticos e infraestructuras. Unas leyes urbanísticas, establecen la diferencia del suelo urbano, a través de que todo lo que no consolidado, por exclusión, es no consolidado; mientras que otras utilizan el criterio contrario, siendo el resto del suelo urbano consolidado.

El suelo urbano consolidado se define en las leyes urbanísticas de las CC.AA., existiendo regulación en todas ellas, atribuyendo a la categorización del suelo, carácter de determinación general o estructural del instrumento de planeamiento general, el cual deberá de forma preceptiva contener la ordenación detallada o pormenorizada de dicho suelo¹⁹, mientras que la ordenación detallada o pormenorizada del suelo urbano no consolidado y el urbanizable sectorizado o delimitado, en el planeamiento general es facultativa. A tal fin se puede considerar suelo urbano consolidado el integrado por los terrenos de suelo urbano cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, sólo les falta el señalamiento de alineaciones o rasantes u obras complementarias y accesorias de urbanización para que la parcela adquiera la condición de solar, a ejecutar por actuaciones asistémica o aisladas; o por no ser suelo urbano no consolidado al carecer de la urbanización consolidada por ser insuficiente, inadecuada o ser necesaria su renovación, mejora o rehabilitación a través de operaciones integradas de reforma interior o la promoción de actuaciones de transformación urbanística, forma parte de áreas homogéneas de edificación con aprovechamiento objetivo superior que requiera de procesos de equidistribución en actuaciones integradas (Proyectos de actuación, de compensación y reparcelación). El planeamiento general, puede reclasificar como suelo urbano no consolidado, aquel urbano consolidado, sin limitaciones al *ius variandi* de la Administración en materia de potestades urbanísticas en materia de planeamiento; ya que la verificación fáctica y el estado de transformación del suelo, la suficiencia y adecuación de la urbanización, permite su desclasificación; pudiendo devenir en no consolidado, para alcanzar los objetivos que en cada caso correspondan según la ley urbanística²⁰.

La STS, sala 3.ª, de lo contencioso administrativo, sección 5.ª, de 13-5-2011, rec. 5275/2007, declara que en suelo urbano consolidado los planes generales no podrán definir áreas de reparto ni ningún otro instrumento o técnica de distribución de cargas y beneficios, sin perjuicio del contenido de los derechos y obligaciones de los propietarios de esta clase de suelo recogidos en el art. 19 de la propia ley de la Ley Gallega, incluyendo entre tales deberes la de regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuera preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación. Al igual que ha venido pasando con la consideración del carácter reglado del suelo urbano, que se ha ido conformando por la doctrina jurídica y la Jurisprudencia, y la necesidad de determinarse de acuerdo con las condiciones de los terrenos y la regulación o definición legal del concepto y elementos determinantes; lo mismo está ocurriendo, respecto a la diferenciación de un suelo como urbano consolidado o no consolidado, siendo muchos los pronunciamientos jurisprudenciales.²¹

IV. DEBERES EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO, MODALIDADES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN NECESARIA

A. Deberes

1.º En la Legislación Estatal

Corresponde al Estado establecer los deberes y facultades de la propiedad del suelo, como se ha reconocido y declarado por la Jurisprudencia en relación con la LRSV1998 y ahora establece el TRLS2008, al constituir su regulación normas de carácter básico sobre la propiedad, completada en la legislación urbanística autonómica.

En la LRSV1998, los deberes en suelo urbano consolidado se regulaban en su art. 14.1, estableciendo: «1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen —si aún no la tuvieran— la condición de solar, y edificados en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo».

Derogada la LRSV1998 por la LS2007, sustituida por el TRLS2008, los deberes de la propiedad del suelo se contienen en el art. 9.1, el cual establece para el suelo que tiene la condición de urbanizado: «El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condi-



ciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general. En el suelo urbanizado a los efectos de esta Ley que tenga atribuida edificabilidad, el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.

Como se expone en este trabajo, debe asimilarse el suelo urbano consolidado previsto en las respectivas normas urbanísticas autonómicas, y a este objeto, como suelo en condición de básica de urbanizado²².

La relación de los deberes y obligaciones para la propiedad del suelo urbano, es limitativa, *numerus clausus*, sin que resulten otras no previstas en la Ley, y sin que las que se establezcan por los convenios urbanísticos puedan afectar a terceros, como señala el art. 16.3 del TRLS2008 e incluso, en la Comunidad de Madrid, los convenios de planeamiento están prohibidos.

2. En la legislación urbanística autonómica

Todas las CC.AA. regulan los deberes de la propiedad en SUC, directamente relacionados con los derechos reconocidos a los propietarios en esa categoría de suelo; siendo una exigencia cumplirlos, para poder acceder a estas facultades, como legitimación necesaria para ejercer los derechos. La práctica totalidad de las normas urbanísticas establece una relación de deberes, acorde con el art. 14.1 del TRLS2008, por ser anteriores a la LS2007, o interpretar el deber del art. 9.1 del TRLS2008 para el suelo con condición básica de urbanizado, «de

edificarlo en plazo», necesita para ello que la parcela tenga la condición de solar, cumpliendo los deberes complementarios, previstos en la norma urbanística. En SUC no se establece deber de cesión o entregar suelo a la Administración urbanística actuante²³ aprovechamiento urbanístico lucrativo, ni terrenos para dotaciones locales o sistemas locales, a adquirir por la Administración en los términos previstos en cada norma urbanística y que normalmente son los de expropiación forzosa, ocupación directa, permuta forzosa o convenio urbanístico.

Sin perjuicio de la precisión y concreción de deberes en el suelo urbano consolidado, realizado por cada legislación urbanística en su territorio, los deberes más comunes referidos en la legislación urbanística autonómica son²⁴:

- a) Las generales para cualquier clase de suelo:
 - Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el precepto de la propia norma.
 - Contribuir, en los términos previstos en la Ley urbanística, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
 - Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.
- b) Las específicas del suelo urbano consolidado.
 - Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
 - Las de completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar²⁵.
 - Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción o no de la superficie de la finca²⁶.

- Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.
- Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador o Administración urbanística actuante responsable de ejecutar la actuación²⁷.

Cuando en suelo urbano consolidado se produce incremento de la edificabilidad o de la densidad edificatoria respecto a la existente, como consecuencia del nuevo planeamiento o de su modificación, algunas normas establecen expresamente el incremento de zonas verdes, espacios libres y dotación de aparcamiento²⁸.

B. Modalidades de gestión y ejecución obras necesarias

El suelo urbano consolidado sin la condición de solar requiere realizar obras de urbanización, es criterio general de la legislación urbanística, su ejecución a través de la delimitación en el planeamiento de actuaciones aisladas, sobre una parcela o en su caso sobre varias, a fin de que por un proyecto de obras, generalmente ordinarias, complementarias de urbanización y en su caso por cualquier otro proyecto previsto en la respectiva legislación urbanística se ejecute, sin necesidad, salvo en determinados supuestos, y siempre que así lo admita la respectiva legislación urbanística, sin ser objeto de ningún proceso de equidistribución de cargas y beneficios.

La delimitación de las actuaciones aisladas, a través del correspondiente instrumento de planeamiento e incluso de su modificación, deben perseguir la forma más sencilla posible, completar la urbanización para que la parcela adquiera la condición de solar y pueda ser edificado. Lo normal es que sean actuaciones aisladas de urbanización, de normalización o ambas cosas a la vez; de modo que permita completar la urbanización con conexión de los servicios e infraestructuras y regularizar las parcelas para tener forma adecuada y superficie mínima para ser edificada.

Las actuaciones aisladas pueden ejecutarse por iniciativa pública o por iniciativa privada, observando en cada caso el procedimiento previsto en la norma urbanística aplicable. Como el deber de costear la urbanización pendiente es de la propiedad del suelo urbano consolidado, algunas normas urbanísticas contemplan en ejecución pública, y su financiación a través de imposición de contribuciones urbanísticas en los términos de la Ley de Haciendas Locales²⁹, o por canon urbanístico³⁰. Cuando se actúe sobre una parcela concreta, no es preciso aportar proyecto de obras ordinarias de urbanización o similar separado; pues la licencia puede establecer como *condictio iuris*, los deberes pendientes y obligaciones y exigibles con la concesión de la licencia

urbanística. En algunos casos, puede ser preciso equidistribuir estas cargas entre varias parcelas y sus propietarios, ya sea por cesión o urbanización, en esos casos, la mayoría de las normas urbanísticas contemplan la posibilidad de utilizar cualquier sistema previsto en las mismas para realizar la equidistribución.

Los deberes pendientes de completar la urbanización, pueden ser simultáneos a la edificación, en cuyo caso la legislación autonómica, siguiendo el criterio del art. 40 del RGU, requiere a los propietarios, una vez formalizada la cesión o entrega de terrenos previstos, el compromiso expreso de cumplir con el deber de completar la urbanización incluida en el proyecto correspondiente, incluso en el de la propia construcción de la edificación, la de constituir aval o cualquier otra garantía, en cuantía suficiente para asegurar el coste de la urbanización pendiente y en su caso la ejecución subsidiaria por la Administración Urbanística Actuante, con compromiso de no ocupar la edificación hasta que las obras hayan sido recepcionadas; su incumplimiento produce los efectos previstos en cada norma urbanística, incluida la ejecución subsidiaria de la Administración de la urbanización pendiente con cargo a la garantía constituida³¹.

El ejercicio de las facultades o derechos que corresponden a la propiedad del suelo, conlleva asumir como carga real la participación de los deberes legales previstos, quedando subrogados en los mismos y el levantamiento de las cargas, cualquier tercero o adquirente de la propiedad o cualquier derecho sobre los terrenos a los que éstos afecten, y legitimación necesaria para el ejercicio del derecho³².

V. REGULACIÓN LEGAL DE LOS DEBERES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

A. En la Legislación Estatal

La derogación de la LRSV1998 por la disposición derogatoria única de la LS2007, y la sustitución de esta Ley por el TRLS2008, prescinde de clasificar y categorizar el suelo, al considerar que es una técnica urbanística y corresponde a las Comunidades Autónomas regularlo. De este modo el TRLS2008, establece en su art. 12, como condiciones básicas del suelo, a los efectos de esta Ley, la de suelo rural y la de suelo urbanizado; considerando como suelo urbanizado: 3. «*el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.*

Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá

considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural».

El TRLS2008 regula el contenido del derecho de propiedad de suelo, en su art. 8, en el que se relacionan las facultades o derechos y en el art. 9 «los deberes y cargas». Haciendo la comparativa, entre la LRSV1998 y el TRLS2008, se puede establecer las equivalencias de la situación de suelo urbanizado con el suelo urbano consolidado, la situación de suelo rural en desarrollo urbanístico, con el suelo urbano no consolidado y la de suelo urbanizable delimitado o sectorizado; y la situación de suelo rural con la de suelo urbanizable no sectorizado o no delimitado y suelo no urbanizable o rústico.



El art. 9.1 del TRS2008 establece unos deberes genéricos de cualquier propietario de suelo, como son:

- La de dedicar el suelo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.
- De conservar el suelo en condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, sanidad, accesibilidad y ornato legalmente exigible.
- De realizar los trabajos y mejoras y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

Pero este mismo precepto también establece deberes específicos según la situación del suelo, exigiendo el art. 9.2 en la situación de suelo urbanizado, «a los efectos de esta Ley que tenga atribuida edificabilidad, el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable», y en el suelo en situación de rural, los deberes de participar de la promoción de la actuación de transformación urbanística,

que implica asumir los deberes legales de la actuación, según catálogo de deberes contenido en el art. 16, entre los que se incluyen los de entregar bienes para dotaciones públicas, según la previsión de la respectiva normativa urbanística (para redes o sistemas locales, generales e incluso supramunicipales, según la clase y categorización del suelo); la de entrega de aprovechamiento lucrativo, según la previsión contenida en la respectiva norma urbanística dentro de los porcentajes máximo y mínimo del 5% al 15% o en casos excepcionales y justificados, con porcentaje hasta el 20% o inferior al 5%, costear las urbanización interior y exterior y los demás supuestos previstos en la Ley.

El TRLS2008 sustituye el concepto tradicional de cesión obligatoria y gratuita por el de entrega; al entender el legislador estatal que al propietario le corresponde una edificabilidad ponderada o aprovechamiento urbanístico, en el suelo en situación de rural en desarrollo, entre el 85% al 95%, y excepcionalmente del 80% e incluso, más excepcionalmente del 100% en este suelo³³, según los porcentajes previstos en la respectiva norma urbanística, siendo el resto del aprovechamiento de la Administración urbanística actuante; del mismo modo, se considera con la entrega de terrenos para dotaciones públicas (sistemas o redes locales, generales y en su caso supramunicipales); pues lo importante es que en el suelo lucrativo restante pueda localizarse el aprovechamiento del propietario. Los propietarios no ceden, entregan lo que no es suyo y no le corresponde; de acuerdo con la función social de la propiedad³⁴.

En las actuaciones de transformación urbanística, los deberes se consideran atribuidos al promotor de la actuación, que puede o no coincidir con el propietario, estándose en ese caso a las previsiones de la normativa urbanística de aplicación, por el derecho de iniciativa para desarrollo y ejecución urbanística, sin perjuicio de los deberes de los propietarios en relación con sus facultades, art. 8 del TRLS2008.

De acuerdo con estos preceptos, con el TRLS2008 y la doctrina jurisprudencial, se pueden llegar a las siguientes conclusiones:

- a) Los deberes que derivan del TRLS2008 para la propiedad y promotor de las actuaciones de transformación urbanística, son aplicables como legislación básica del estatuto de propiedad, vieniendo obligadas las normas urbanísticas autonómicas a respetarlas; para no incurrir en nulidad o inconstitucionalidad, sin perjuicio de su potestades de desarrollo o determinación.
- b) El suelo en situación de urbanizado se equipara al suelo urbano consolidado, y el suelo en situación de rural a las demás clases y categorías de suelo, previstas en las respectivas normas urbanísticas.

- c) En el suelo en situación de urbanizado no existe deber de entregar aprovechamiento lucrativo ni de cesión de terrenos para dotaciones públicas, ni costear la urbanización, ni los demás deberes previstos en el art. 16 del TRLS2008. Corresponde al propietario el 100% de la edificabilidad prevista por el plan para la parcela³⁵.
- d) Siendo un deber del propietario del suelo en situación de urbanizarlo edificar los terrenos en plazo, es necesario que la parcela adquiera la condición de solar, dicha circunstancia lleva implícito el completar la urbanización pendiente o adecuar la existente y los servicios para que sean adecuados y sirvan al destino previsto en el planeamiento.
- e) Aunque no ha sido pacífico en la jurisprudencia, no existe limitación legal por parte de la Ley Estatal, a que se obligue por la legislación urbanística autonómica, a la cesión gratuita o entrega de los terrenos, exteriores a las alineaciones y rasantes a la Administración urbanística actuante.
- f) El suelo en situación de urbanizado se ejecutará directamente sobre parcelas en actuaciones asistemáticas, y no será objeto de actuaciones integradas.

B. En la legislación urbanística autonómica

Desde la entrada en vigor de la LS2007 y su posterior sustitución por el vigente TRLS2008, la clasificación del suelo y su categorización, la realizan únicamente las normas urbanísticas, siguiendo el criterio tradicional, con la necesaria identificación de esas clases y categorías de suelo con la previsión de la Ley estatal, de condiciones básicas del suelo, en situación del suelo urbanizado o rural en desarrollo urbanístico o simplemente rural, para determinar las facultades y deberes dentro del contenido de la propiedad del suelo; como expresión del ejercicio de las competencias urbanísticas atribuidas a las Comunidades Autónomas, art. 148.1.3 CE.

Todas las Comunidades Autónomas han regulado la clasificación del suelo, el concepto de solar, de suelo urbano, la distinción de la categorización del suelo urbano consolidado y no consolidado, los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado y no consolidado, la atribución de carácter de determinación general o estructural como contenido del instrumento de planeamiento general, la inclusión con carácter preceptivo de la ordenación pormenorizada o detallada del suelo urbano consolidado en el instrumento de planeamiento general. También se ocupan, de forma mayoritaria, de regular la ejecución como obras ordinarias o complementarias, las necesarias a realizar en suelo urbano consolidado, la ejecución por actuaciones asistemáticas sobre la propia parcela o de varias por actuaciones aisladas, la cesión de los

terrenos exteriores a la alineación a la Administración entre otros.

A continuación se refieren las normas urbanísticas autonómicas y alguno de los preceptos, reguladores de estos aspectos:

- 1.^a **En la CA de Andalucía.** En la Ley 7/2002³⁶: art. 10, determinación del Plan General de Ordenación urbanística, como estructural, la clasificación y categorización del suelo y como preceptiva la ordenación pormenorizada del SUC, art. 45 "concepto de suelo urbano y categorización", art. 50 Derechos de los propietarios de SUC, art. 51 Deberes de los propietarios en SUC, art. 56 régimen de SUC, art. 96 proyectos de obras de urbanización en SUC, DT 1.^a aplicación directa de la Ley sobre régimen aplicable a la categorización del suelo, con previsión para los Ayuntamientos, de poder delimitar el SUC. El D 11/2008 de 22 de enero, incluye en su art. 4 la distinción de SUC y SUNC.
- 2.^a **En la CA de Aragón** en la Ley 3/2009 y D 52/2002³⁷, el art. 11 clasificación del suelo en municipios con Plan General, art. 12 concepto de suelo urbano, art. 13 categoría de suelo urbano consolidado, art. 14, concepto de solar, art. 35 deberes de los propietarios en SUC y SUNC, art. 41 determinación del Plan General la ordenación pormenorizada del SUC, art. 134 determinación del aprovechamiento subjetivo del propietario del SUC, art. 138 ejecución por actuaciones aisladas la urbanización pendiente en SUC por iniciativa pública o privada, art. 139 actuaciones aisladas sobre parcelas o solares para urbanizar lo pendiente en SUC, art. 140 actuaciones de normalización de fincas en SUC, art. 194, obtención en SUC, los sistemas generales o dotaciones locales por expropiación u ocupación directa (son preceptos de interés en este sentido del D 52/2002, los artículos 20, 28, 32, 118, 159, 167 y 169).
- 3.^a **En el Principado de Asturias.** El D Ltvo. 1/2004 y D 278/07³⁸. En la Ley, art. 113 concepto de suelo urbano, art. 114 categorización de SUC y SUNC, art. 118 derechos y deberes de los propietarios del SUC, art. 136 concepto de núcleo rural, art. 117 gestión del SUC, art. 205 plazos para edificar y rehabilitar en SUC y cómputo del plazo. En el Reglamento, art. 163 contenido de la calificación urbanística en SUC, art. 171 edificabilidad en SUC, art. 280 incremento de dotaciones por incremento de volumen edificable en SUC por modificación de la calificación urbanística, art. 297 clases y categorías de suelo, art. 300 concepto de SUC, art. 301 concepto de SUNC, art. 308 conceptos de núcleos rurales, art. 313 derechos de los propietarios

del SUC, art. 314 deberes de los propietarios de SUC, art. 342 plazos para el cumplimiento de los deberes en SUC, art. 350 contenido de la gestión urbanística, art. 352. Modalidades de gestión SUC por actuaciones aisladas para obras complementarias de urbanización y normalización de fincas, art. 377 imposición contribuciones especiales pago obras complementarias de urbanización SUC, art. 378 garantía urbanización pendiente en SUC por simultaneidad con la edificación, art. 382 proyecto de obras ordinarias, art. 486 gestión en SUC, art. 487 requisitos urbanización y edificación simultánea, art. 488 actuaciones para completar la urbanización SUC, art. 489 actuaciones aisladas de normalización de fincas, art. 509 deber de edificar.

- 4.^a **Islas Baleares.** Ley 4/2008³⁹, art. 1 concepto de suelo urbano, art. 3 concepto de solar, art. 4 concepto de SUC, art. 5 concepto de SUNC.
- 5.^a **Islas Canarias,** en el D Lto.. 1/2000⁴⁰, art. 50 concepto de suelo urbano, art. 51 categorías de suelo urbano, art. 73, régimen jurídico (derechos y deberes) en SUC y SUNC.
- 6.^a **En la CA de Cantabria,** Ley 2/2001⁴¹, con la modificación por la Ley 6/2010⁴², art. 92 clases de suelo en municipios con Plan, art. 94 clasificación del suelo en municipios sin plan, art. 95 concepto de suelo urbano, art. 96 concepto de SUC y SUNC, art. 97 derechos en SUC, art. 98 deberes SUC, art. 102 disposiciones comunes en SUC, art. 117 ejecución en SUC por actuaciones aisladas, art. 126 aprovechamiento en SUC, art. 129 normalización de fincas, art. 142 obtención de sistemas generales en SUC, art. 143 obtención de dotaciones locales en SUC, art. 144 regulación de las actuaciones aisladas en SUC, art. 145 actuaciones aisladas para ejecución de dotaciones públicas en cualquier clase de suelo, art. 146 ejecución de obras en actuaciones aisladas de SUC, DT 2.^a de aplicación directa del Régimen del SUC.
- 7.^a **En la C.A. de Castilla la Mancha,** D Lto. 1/2010 y D 248/04⁴³. En la Ley: art. 45 concepto de suelo urbano en municipios con POM⁴⁴ y categorización en SUC y SUNC, art. 48 clases de suelo, categorización del suelo urbano, art. 50 derechos de propiedad del SUC y SUNC, art. 51 deberes de los propietarios en SUNC y SUC, art. 53 principios generales de régimen urbanístico legal de propiedad del suelo, art. 69 régimen del suelo urbano en municipios con POM y sin POM, art. 70 delimitación de área de reparto, art. 102 actuaciones edificatorias asistemáticas, DT 4.^a, régimen transitorio. En el Reglamento los artículos: 32, 33, 38 105, 111.

El Decreto 29/2011⁴⁵ el art. 217 de presupuestos para edificar y regulación de la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación.

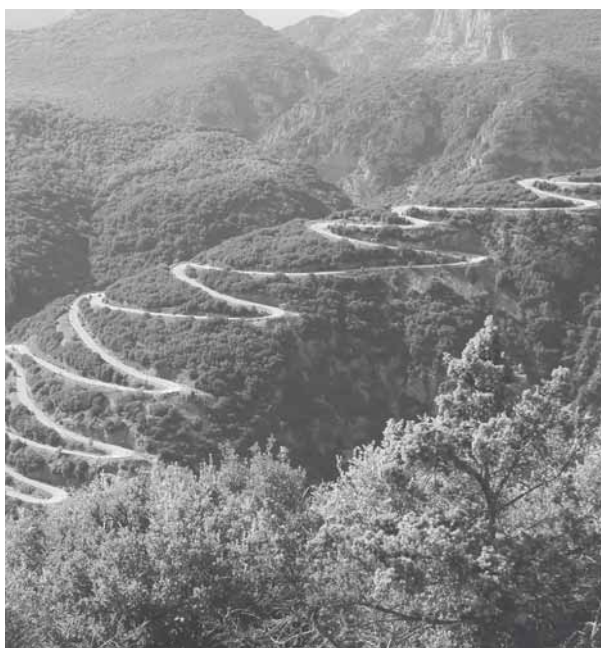
- 8.^a **En la CA de Castilla y León,** Ley 5/1999 y D. 22/2004⁴⁶. En la Ley: art 11 concepto de suelo urbano, art. 12 categorías de SUC, art. 17 derechos en SUC a través de actuaciones aisladas, art. 20 deberes de la promoción de actuaciones urbanísticas, art. 21 plazos para cumplir las obligaciones urbanísticas, art. 22 condición de solar, art. 31 régimen del suelo en municipios sin Plan, art. 65 actuaciones aisladas en SU como modalidad de gestión, art. 69 regulación de las actuaciones aisladas en SUC por gestión pública o privada, art. 70 regulación de actuaciones aisladas de urbanización, art. 71, actuaciones aisladas de normalización, DT 3.^a, categorización del suelo urbano en municipios sin planeamiento general. En el Reglamento; art. 20 clasificación del suelo, art. 20 bis clasificación y situaciones básicas del suelo, art. 23 criterios de clasificación, art. 24 concepto de solar, art. 25 concepto de SUC, art. 26 concepto de SUNC, art. 40 derechos del SUC, art. 41 deberes en SUC, art. 67 clasificación del suelo en municipios sin planeamiento urbanístico, art. 68 concepto de solar, 69 derechos en suelo urbano municipios sin planeamiento, art. 70 deberes SUC, art. 94 calificación urbanística en SUC, art. 97 unidades de normalización, art. 99 plazos para cumplir los deberes urbanísticos, art. 133 determinaciones en SUC, art. 173 aumento de aprovechamiento de edificabilidad SUC, aumento de dotaciones, art. 188 modalidad de gestión, arts. 210 a 223 actuaciones aisladas de urbanización, de normalización de fincas o de ambas en SUC, regulación del procedimiento según iniciativa pública o privada.
- 9.^a **En la CA de Cataluña,** por el D Lto.. 1/2010 y D 305/06⁴⁷. En la Ley, art. 26 concepto de suelo urbano, art. 29 concepto de solar, art. 30 concepto de SUC, art. 31 concepto de SUNC, art. 37 determinación del aprovechamiento urbanístico, art. 38 derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano, DT 1.^a considera que se encuentran en condición básica de suelo urbanizado según el TRLS2008 el SUC, DT 2.^a Actuaciones de Transformación urbanística por actuaciones aisladas en SUC por aumento de edificabilidad y densidad con aumento de reservas para dotaciones públicas. En el Reglamento art. 31.2 concepto de SUC, art. 37 concepto de los propietarios de SUC, art. 38, deberes de los propietarios de SUC, art. 237.2 ejecución simultánea en SUC edificación con urbanización complementaria pendiente.

- 10.º **En la CA Foral de Extremadura**, Ley 15/2001 y D 7/2007⁴⁸, con la modificación por la Ley 9/2010⁴⁹. En la Ley art 8 clases de suelo, art. 9 concepto de suelo urbano y categorización en SUC y SUNC, art. 12 delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad derechos, art. 14, contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, deberes en SUC y SUNC. En el Reglamento art. 2 clases de suelo, art. 3 concepto de suelo urbano, art. 4 categorías de SUC y SUNC.
- 11.º **En la CA de La Rioja**, Ley 5/2006⁵⁰, art. 42 categorías de suelo urbano en SUC y SUNC, art. 43 concepto de solar, art. 44, derechos y deberes en SUC y SUNC, art. 64 determinaciones necesarias de planeamiento en SUC, art. 123 ejecución SUC poa actuaciones aisladas, art. 128 atribuciones de aprovechamiento subjetivo en SUC, art. 166 obtención en SUC sistemas generales por expropiación y ocupación directa.
- 12.º **En la CA Gallega**, Ley 9/2002⁵¹, E. Motivos dice que el SUC no forma parte de áreas de reparto, art. 11 concepto de suelo urbano, art. 12 Categorías de suelo urbano, art. 18 determinación de aprovechamiento urbanístico en SUC del 100%, art. 1 deberes de los propietarios en SUC, art. 54 determinaciones en el planeamiento para el SUC, art. 122 reorganización de la propiedad en SUC a través de zonas de normalización, arts. 166 y 167 adquisición de sistemas generales y dotaciones locales en SUC por expropiación, permuta forzosa o convenio, D.A. 2.ª en municipios sin planeamiento sólo se podrán edificar los terrenos que sean SUC, DT 2.ª aplicación directa del régimen de SUC a los municipios sin planeamiento adaptado.
- 13.º **En la CA de Madrid**, Ley 9/2001⁵², art. 14 concepto de suelo urbano y categorización, art. 17 derechos y deberes de la propiedad del SUC, art. 19 régimen del SUC, art. 20 régimen del SUNC con posibilidad de urbanización simultánea, art. 37 limitaciones de ámbitos de actuación a supuestos tasados en la Ley en el SUC, art. 39 determinación de edificabilidades y aprovechamiento en SUC, art. 79 modalidades de gestión y supuestos de ejecución por actuaciones aisladas, DT 1.ª aplicación directa del régimen urbanístico del SUC los urbanizados según el art. 14.2.a).
- 14.º **En la CA Foral de Navarra**, Ley 35/2002⁵³, art. 92 concepto de suelo urbano y categorización en SUC y SUNC, art. 93, concepto de solar, art. 97 derechos de los propietarios en suelo urbano, art. 98 deberes de los propietarios de SUC y SUNC, art. 101 en SUC no se delimitarán áreas de reparto, art. 130 proyecto de obras or-

dinarias de ejecución en SUC, arts. 137 y 138 modalidades de gestión urbanística y actuaciones de ejecución asistemáticas en SUC, art. 187 la obtención de los sistemas generales y locales en SUC será por expropiación.



- 15.º **En la CA del País Vasco**, Ley 2/2006⁵⁴, art. 10 clasificación del suelo, art. 11 concepto de suelo urbano y categorización, art. 12 concepto de solar y supuestos de adquisición o pérdida de tal condición, art. 18 delimitación de contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo por la clasificación y categorización, art. 19 carácter estatutario de los derechos y deberes de la propiedad del suelo, art. 20 facultades del derecho del suelo, art. 23 facultades en SUC, art. 24 deberes con carácter general del suelo, art. 26 deberes de la propiedad en SUC, art. 34 usos y actividades en SUC desde la aprobación del planeamiento, art. 136 definición de actuaciones aisladas y supuestos de aplicación a solares y SUC, DT 1.ª consideración como SUC por aplicación de la Ley cuando el suelo reúna los requisitos y condiciones.
- 16.º **En la CA Murciana**, D Ltvo.. 1/2005⁵⁵, art. 62 de suelo urbano, art. 63 categorías de suelo urbano en SUC y SUNC, art. 64 concepto de solar, art. 68 deberes de los propietarios en SUC, art. 69 deberes de los propietarios en SUNC, art. 70 deberes de los propietarios en SU de núcleo rural y urbano especial, art. 71, régimen general de edificación en suelo urbano, art. 72 régimen especial de edificación en suelo urbano de nú-



cleo rural, art. 73 régimen especial de edificación en suelo urbano especial, art. 155 concepto y modalidades de gestión urbanísticos, art. 165 actuaciones aisladas de ejecución en SUC, art. 166, edificación directa en SUC previa licencia con ejecución simultánea de la urbanización pendiente; art. 167 cesión de viales para regularizar la alineación de parcela en SUC, art. 168 normalización de fincas en SUC y urbano especial o de núcleo rural, DT 6.ª consideración suelo urbano de planeamiento como SUC por no estar incluido en unidades de ejecución y actuación delimitada.

17.ª En la CA Valenciana, Ley 16/2005 y D 67/2006⁵⁶.

En la Ley, art. 10 concepto de suelo urbano y su categorización en SUC y SUNC, art. 11 concepto de solar; art. 15 las actuaciones aisladas en una sola parcela, art. 18 estatuto de la propiedad del suelo, art. 20 derechos de los propietarios de suelo urbano, art. 21 deberes de los propietarios de suelo urbano, arts. 146 y ss. programas para la ejecución de actuaciones aisladas, art. 182 edificación de solares objeto de actuaciones aisladas. En el Reglamento, entre otros, art. 103 concepto de malla urbana para definir el suelo urbano, arts. 246 y siguientes supuestos para delimitación de actuaciones aisladas y procedimiento para su ejecución.

VI. CONCLUSIONES

Con la LRSV1998, recogiendo una tradición legislativa en evolución se categorizó el suelo urbano en consolidado por la edificación y carente de urbanización consolidada, a fin de establecer las facultades

y derechos e imponer los deberes a la propiedad de los terrenos clasificados y categorizados de una u otra manera. Esta categorización ha sido incorporada a la técnica urbanística, regulando las legislaciones urbanísticas, junto a la clasificación del suelo, la categorización del suelo urbano, determinado los criterios y requisitos facticos e incluso jurídicos, para que el planeamiento o en su caso por aplicación de la Ley concretar la clase y categoría del suelo.

La técnica utilizada por el legislador en la LRSV1998, tiene como objeto determinar las facultades y deberes que corresponden a cada propiedad de suelo urbano, en el ejercicio de la competencia constitucional estatal, de regulación de forma igualitaria del derecho de propiedad en todo el territorio nacional, cuya competencia constitucional ha sancionado la jurisprudencia. Pero la propia técnica de la categorización del suelo urbano, en la medida que puede plantear dudas sobre su naturaleza, ha llevado al legislador estatal a sustituirla por las de condiciones básicas en las que se encuentra el suelo, como urbanizado o rural, en la LS2007 y en su sustitución por el TRLS2008 sirviendo al fin de la competencia estatal, para determinar las facultades y deberes de la propiedad del suelo, los deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y para las valoraciones del suelo; quedando a la competencia de la legislación urbanística, las técnicas de clasificación, categorización del suelo, al igual que las de equidistribución y ejecución, por considerarse urbanísticas.

El objetivo final del suelo urbano es edificarlo, construirlo, rehabilitarlo o simplemente conservarlo de acuerdo con la clasificación del suelo en el planeamiento, para lo cual resulta necesario determinar o establecer deberes que deben asumir los propietarios según clase de suelo y categoría, como expresión de la función social de la propiedad. Cumplimiento los deberes y las obligaciones, como exigencia legitimadora de los derechos o facultades atribuidos a la propiedad del suelo, para lo cual es necesario llevar a cabo operaciones de transformación física o jurídica, a fin de que las parcelas a edificar o construir sean acordes con la ordenación y dispongan del grado de urbanización y servicios adecuados para dar satisfacción a las demandas que los usuarios requieren acordes y adecuadas en estos tiempos; siendo necesario utilizar las técnicas urbanísticas previstas legalmente. En este contexto, los deberes no pueden ser en cualquier caso los mismos, de ahí de la importancia de la clasificación y categorización del suelo, y la correspondencia de los deberes a imponer con la situación de los terrenos.

Los deberes a imponer, como recoge la exposición de motivos del TRLS2008, se someten a reserva legal, con la expresión, «*sin que puedan imponerse más cargas que las legales*», las establecidas en la Ley Estatal, con su concreción en la legislación urbanística.

 NOTAS

- 1 Al igual que su presente la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Régimen urbanístico y valoraciones de Suelo. En el texto refundido se admite la dualidad conceptual de urbanizable o apto para urbanizar.
- 2 En el mismo sentido el art. 40 del RGU.
- 3 Hasta su declaración como nulos e inconstitucionales de determinados preceptos por la STC 61/1997, de 20 de marzo, al considerarlo materia urbanística de competencia de las CC.AA.
- 4 Declarado inconstitucional por la STC 61/1997, de 20 de marzo, en cuanto a la concreción de técnicas aplicables, pero no los principios, que son el reflejo del principio constitucional de igualdad (al establecer cesión fija y no mínimo y por utilizar técnicas urbanísticas, de áreas de reparto, aprovechamiento urbanístico), que corresponden a la Legislación urbanística autonómica.
- 5 Establece la aplicación del art. 27, de cesión de aprovechamiento, en suelo incluido en áreas de reparto o unidades de ejecución, de acuerdo con la población del Municipio y si es o no Capital de Provincia.
- 6 De 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo.
- 7 De 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo, BOE 15-4-1997.
- 8 Tanto el RD Ley 5/1996 como la Ley 7/1997, aumentan el aprovechamiento tipo adjudicable al propietario del área de reparto del 85% al 90% en suelo urbano incluido en unidades de ejecución o en suelo urbanizable, disminuyendo la cesión del 15% al 10%.
- 9 De 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal.
- 10 Aplicables a los suelos sujetos a actuaciones de transformación urbanística, equivalentes a la clasificación y categorización del suelo por la LRSV1998 y por las normas urbanísticas autonómicas, de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado o sectorizado.
- 11 Según la terminología del TRLS2008, en sustitución de cesión obligatoria y gratuita.
- 12 Según la denominación utilizada por cada norma urbanística como equivalente a Plan General u otros de carácter territorial o ámbito superior al del municipio con competencias para clasificar y categorizar suelo, en su caso a Normas Urbanísticas Municipales e incluso de Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano. En este grupo no se pueden incluir instrumentos de planeamiento general, como el Plan de Sectorización de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, al no tener competencia en clasificar suelo.
- 13 Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo sostenibles de las Islas Baleares.
- 14 El art. 11 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, adopta la siguiente redacción: «Se clasificarán como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico». También en CA Valenciana, en el art. 10 de la Ley 10/2005, considerando como tal: «a) Los solares. b) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que, sin tener la condición de solar, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas, siempre que se encuentren integradas en la malla urbana. c) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie».
- 15 Según terminología de cada norma urbanística.
- 16 En los municipios sin planeamiento general, la clasificación deriva de la aplicación de las exigencias y condiciones para ser suelo urbano, como realidad fáctica.
- 17 En el art. 95.2 de la Ley 2/2001 de Cantabria y el art. 14 de la Ley 9/2001 de Madrid establecen consolidación de la mitad por la edificación. Este criterio se utilizaba en la legislación estatal para municipios sin plan y algunas normas urbanísticas para municipios sin plan. En el art. 48.2.b) del D Ltvo. 1/2010 de Castilla-La Mancha para municipios sin Plan incluye, los terrenos inmediatamente contiguos a los que tienen los servicios urbanísticos y se sirven de ellos, diferenciando según el grado, en suelo con la condición de rural o rural de reserva.
- 18 El art. 11 de la Ley 2/2006 del País Vasco exige que la obra de urbanización de los desarrollos transformados en ejecución del planeamiento esté recepcionada, otras normas urbanísticas lo establecen como condición para considerar al suelo de urbano consolidado.
- 19 Sin perjuicio de que en determinados supuestos pueda completarse a través de la redacción de Estudio de Detalle o Planes Especiales de reforma interior o por afectar a los bienes de interés cultural.
- 20 El art. Ley 3/2009 de Aragón, art. 5.2 Ley 4/2008 de Baleares, el art. 14.2.b) de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, entre otras y sentencias (TSJ de Les Illes Balears, sala de lo contencioso administrativo de 11-7-2008, rec. 198/2005, siguiendo la STS 4-12007 sobre el PGOU de Castellón).
- 21 En muchas ocasiones, en determinados supuestos, la consideración del suelo urbano como consolidado, se determina a través de decisiones judiciales, resolviendo caso por caso, como recogen algunas sentencias de las citadas en este trabajo u otras como STSJ de Castilla y León en Burgos, sala de lo contencioso administrativo, sección 1.ª, de 28-6-2007, rec. 198/2007; STSJ de Navarra, sala de lo contencioso administrativo, de 29-3-2010, rec. 98/2007; STS de 28-1-2008 sala 3.ª, sección 5.ª, rec. 996/2004, distinguiendo el SUC del SUNC por el grado de urbanización de los terrenos, entre otras muchas.
- 22 El art. 22 bis del D 22/2004 de Castilla y León, en la redacción dada por la modificación introducida por el D 45/2009, así lo hace.
- 23 El deber de cesión es a la Administración Urbanística Actuante, que casi siempre es el Municipio.
- 24 Deberes específicos, sin perjuicio de los deberes generales establecidos para toda clase de suelo o para el suelo urbano.
- 25 El art. 51 del D Ltvo. 1/2010 de Castilla-La Mancha contempla que estos deberes de costear, la urbanización pendiente debe asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones públicas, siempre que

- la ordenación territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora; admitiendo la equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios y promotores afectados, como el art. 42 del D Lto. 1/2010 de Cataluña; y el art. 26 de la Ley 2/2006 del País Vasco.
- 26 En la exigencia de este deber de cesión gratuita o entrega de terrenos a la Administración, debe de estarse a lo previsto en la legislación urbanística aplicable. Resulta de interés el art. 70 del D 22/2004 con la redacción actual, tras la modificación del D 45/2009, por su mayor precisión. En el art. 44.2.b) de la Ley 5/2006 de La Rioja al 10% de la superficie de la finca o en la Ley 7/2002 de Andalucía del 15%.
 - 27 Supuestos cuando la ejecución, en actuaciones aisladas o asistemáticas, se ejecuta por iniciativa pública o por agente urbanizador. Sirva como ejemplo las actuaciones aisladas de urbanización, de normalización o ambas previstas en la Ley y el Reglamento de Castilla y León y otras normas urbanísticas.
 - 28 Así lo contempla el art. 173 del D. 22/2004 de Castilla y León, a partir de la previsión de 5 viviendas más construibles o de 500 m² edificables, en el ámbito del instrumento de planeamiento que afecta al suelo urbano consolidado.
 - 29 Aprobada por RD Legislativo 5/2004, de 5 de marzo.
 - 30 Es de interés por lo detallada y minuciosa la regulación contenida en los artículos 210 al 223 del D 22/2004, con su redacción actual, tras la modificación del mismo por el D 45/2009 de Castilla y León en los propios términos de los artículos 69 y siguientes de la Ley 5/1999.
 - 31 En los términos previstos en los art. 98 y concordantes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.
 - 32 Así se recoge en el art. 9.3 del TRLS2008, y la mayoría de las leyes urbanísticas, en parecidos términos a lo previsto en el anterior art. 21 de la LRSV1998.
 - 33 Para el supuesto que la norma urbanística establezca que la cesión es del 0% o el derecho de aprovechamiento del propietario es del 100%, como de hecho ocurre en varias leyes urbanísticas, como es el caso de Castilla y León, en los que no se exige cesión en SUNC de determinados municipios.
 - 34 Como recoge el art. 33.2 de la Constitución.
 - 35 Se viene planteando la cesión de aprovechamiento en suelo urbano consolidado, respecto al exceso de edificabilidad ponderada atribuida por el planeamiento, respecto de la existente en dicho ámbito. Así lo planteaba el proyecto de modificación de la Ley 9/2001 de Madrid y puede deducirse del art. 70 del D Lto. 1/2010 de la Castilla-La Mancha, planteando transferencias de aprovechamiento entre parcelas deficitarias y excedentarias, a través de la Administración actuante que las recibe y distribuye.
 - 36 De 17 de diciembre de Ordenación urbanística de Andalucía, con las modificaciones introducidas por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.
 - 37 Ley 3/2009, de 17 de junio, de urbanismo de Aragón, y Decreto 52/2002 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 5/1.999 y no se haya modificado por la nueva Ley 3/2009.
 - 38 D Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de ordenación del Territorio y Urbanismo en el Principado de Asturias, y D 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley.
 - 39 Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para el desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears.
 - 40 D. Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios naturales de Canarias.
 - 41 Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria, con las modificaciones introducidas en la Ley 6/2010.
 - 42 De 30 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del Territorio y Urbanismo, de modificación parcial de la Ley 2/2001.
 - 43 D. Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. El D 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y el D 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del suelo rústico.
 - 44 Plan de Ordenación Municipal (Instrumento de Planeamiento General).
 - 45 D 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de ejecución del TR de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística.
 - 46 Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008 de 15 de Septiembre. El Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo, con las modificaciones introducidas en el D. 45/2009, de 9 de julio.
 - 47 D. legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña. D 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el reglamento de la Ley.
 - 48 Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y Ordenación Territorial con las modificaciones introducidas por la Ley 9/2010 de 18 de octubre. D. 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
 - 49 Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, del suelo y ordenación Territorial de Extremadura.
 - 50 Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
 - 51 Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección de medio rural de Galicia, con las modificaciones introducidas por la Ley 15/2004, de 29 de diciembre.
 - 52 Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, con las modificaciones introducidas en la Ley 3/2007, de 26 de julio, y a través de las llamadas Leyes de acompañamiento a los presupuestos de la Comunidad de Madrid, incluida la última aprobada.
 - 53 Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Comunidad Foral de Navarra, con las modificaciones introducidas por la Ley foral 6/2009, de 5 de junio.
 - 54 Ley 2/2006, de 30 de junio, del suelo y urbanismo del País Vasco y el D 105/2008, de medidas urgentes de desarrollo de la Ley con la inclusión de SUNC por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada.
 - 55 D Lto. 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
 - 56 Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. D 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y urbanística, con las modificaciones introducidas por el D 36/2007, de 19 de mayo.