



LA LEY 8/2013 DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS
NOVEDADES EN MATERIA DE SUELO Y DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

La Ley 8/2013 “LRRR” de 26 de Junio ha modificado determinados aspectos de la Ley de suelo estatal (RDL 2/2008) incidiendo simultáneamente en las respectivas determinaciones de la LOUA (que ya fue adaptada a dicha LS estatal mediante la Ley 2/2012) y con diferente alcance según el rango de **aplicación básica o plena** del articulado de la nueva Ley. En este sentido la LRRR tiene el carácter de **LEGISLACIÓN BÁSICA** estatal si bien se fundamenta (Disposición **final decimonovena**) en los títulos competenciales del Estado para legislar sobre todas las **materias de carácter urbanístico** (Disposición **final duodécima** y Disposición **transitoria segunda**) reguladas o afectadas por las modificaciones introducidas, pero no especifica cuales son los artículos de aplicación **plena, básica o supletoria**.

<p>PREÁMBULO DE LA LRRR:</p> <p>CONSIDERACIONES PREVIAS QUE FUNDAMENTAN LA MODIFICACIÓN DE LA LEY DE SUELO (RDL 2/2008)</p>	<p>España posee actualmente, si no se reactiva la demanda, suelo capaz de acoger nuevos crecimientos urbanísticos para los próximos 45 años. Por lo tanto será muy difícil que los sectores inmobiliario y de la construcción puedan contribuir al crecimiento de la economía española y a la generación de empleo si continúan basándose en la transformación urbanística de suelos vírgenes y en la construcción de vivienda nueva.</p> <p>El modelo de la legislación urbanística española ha sido históricamente planteado sobre la base del crecimiento expansivo de las ciudades y presenta importantes lagunas y obstáculos que impiden la puesta en práctica de actuaciones sobre la ciudad existente y su propia viabilidad técnica y económica.</p> <p>La actual Ley estatal de Suelo (RDL 2/2008) impone a las actuaciones en suelo urbano casi las mismas cargas que al suelo urbanizable: entregas de suelos para rescatar plusvalías (10%AM), dotacionales (zonas verdes, equipamientos, etc) y, además, las plusvalías deben dedicarse prioritariamente a la construcción de nueva vivienda protegida. Ello no responde a la realidad de las actuaciones necesarias sobre la ciudad ya existente, en las que el equilibrio entre cargas y beneficios es más complicado y dónde encontrar nuevos suelos para equipamientos y dotaciones no siempre es posible.</p> <p>Es preciso, por tanto, generar un marco normativo idóneo que ocupe los vacíos legales actualmente existentes en relación con dichas actuaciones, que remueva los obstáculos que las imposibilitan en la práctica, y que propicie la generación de ingresos propios que las autofinancien. Se pretende que las modificaciones de la Ley de Suelo (RDL 2/2008) que se contemplan en la LRRR (Ley 8/2013) equilibren los derechos y deberes de los propietarios en el suelo urbano.</p>
---	---

SÍNTESIS DE LAS NOVEDADES MÁS SIGNIFICATIVAS INTRODUCIDAS EN LA LEY DE SUELO ESTATAL (RDL 2/2008)

<p>ART. 6 RDL 2/2008</p> <p>INICIATIVA PÚBLICA Y PRIVADA EN LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y EN LAS EDIFICATORIAS</p>	<p>La nueva redacción dada al artículo, que contempla como novedad a las actuaciones edificatorias, presenta un contenido más explícito en relación con la admisión de las iniciativas privada y pública en las actuaciones de transformación urbanísticas y en las edificatorias, extendiendo la figura del agente urbanizador prevista en la Ley del Suelo de 2008 no solo a la actividad de ejecución de la urbanización sino también a las actuaciones edificatorias.</p>
<p>ARTs. 8.3.d, 9.2, 20 y 51 RDL 2/2008</p> <p>ACTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</p>	<p>Se condiciona la eficacia de la autorización administrativa de usos y obras de carácter provisional a su constancia en el Registro de la Propiedad.</p> <p>Igualmente la imposición de obras por parte de la Administración para garantizar el cumplimiento del deber legal de conservación, ordenando la afección real e inmediata del inmueble al cumplimiento de la obligación respectiva, se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad.</p> <p>Se altera la regulación de la declaración de obra nueva y del régimen de venta o sustitución forzosa, adaptando el listado de actos inscribibles (también para adaptación al Real Decreto-Ley 8/2011) en razón de la debida constancia registral de la incoación de los expedientes de disciplina urbanística.</p>
<p>ART. 9.8 RDL 2/2008</p> <p>SILENCIO ADMINISTRATIVO NEGATIVO</p>	<p>Se deroga el art. 23 RDL 8/2011 (referido al sentido negativo del silencio administrativo respecto de determinadas actuaciones: movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación, obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta, ubicación de casas prefabricadas, tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística) trasladándose su contenido a la Ley de suelo.</p>

<p>ART.10 RDL 2/2008 RESERVA MÍNIMA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA</p>	<p>Para actuaciones de reforma o renovación de la urbanización se reduce al 10% la reserva del 30% del suelo residencial que había de dedicarse a vivienda protegida.</p> <p>Por otra parte se establece una regla temporal de aplicación excepcional (D.T.Segunda LRR) por la que durante un plazo máximo de 4 años a contar desde la entrada en vigor de la Ley, las C.A. puedan dejar en suspenso la aplicación de lo dispuesto por la Ley de Suelo al respecto (reserva de suelo para vivienda protegida en el planeamiento) siempre que concurren determinadas condiciones (existencia en el municipio de vivienda protegida ya construida, ausencia de demanda suficiente, procedimientos de tramitación urbanística no completamente concluidos...)</p>
<p>ART.12 RDL 2/2008 DEFINICIÓN DE LA SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO</p>	<p>Se establecen con mayor precisión las condiciones precisas para que un suelo pueda ser considerado en situación de suelo urbanizado. La LRRR trata de aproximar el concepto estatal de suelo urbanizado al supuesto urbanístico de suelo urbano consolidado, es decir que los suelos urbanos en situación rural se corresponderán prácticamente con los suelos vacantes (sectores) clasificados por el planeamiento como suelo urbano.</p>
<p>ART.14 RDL 2/2008 ACTUACIONES EDIFICATORIAS</p>	<p>Se añaden a las Actuaciones de Transformación Urbanística (de urbanización, nueva o de reforma, y de dotación) las Actuaciones edificatorias (de nueva edificación y/o sustitución de edificación existente y las de rehabilitación)</p>
<p>ART.15 RDL 2/2008 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</p>	<p>Se establecen los contenidos que ha de reunir el informe o memoria de sostenibilidad económica en el caso de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de actuaciones de dotación.</p>
<p>ART.16 RDL 2/2008 RÉGIMEN DE DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS</p>	<p>En actuaciones de urbanización, se considerará como una dotación pública propiamente dicha (equipamiento) el suelo público destinado a vivienda protegida con destino exclusivo al alquiler, cuando sea preceptiva la previsión de este tipo de vivienda de carácter rotatorio para atender necesidades temporales de colectivos con dificultades de acceso a la vivienda.</p> <p>En las actuaciones de dotación la cesión de suelo dotacional público podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario urbanístico o por otras formas de cumplimiento del deber en la condiciones que se legislen por las C.A.</p> <p>Con carácter excepcional, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de cesión de suelos a las actuaciones sobre zonas con alto grado de degradación, e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato, y a las que contemplen la sustitución de infravivienda con destino a realojamiento y retorno.</p>
<p>ART.17 COMPLEJOS INMOBILIARIOS URBANÍSTICOS</p>	<p>Se establece una regulación más detallada de los complejos inmobiliarios, eximiendo de autorización administrativa la constitución y modificación del complejo inmobiliario en determinadas circunstancias frente a la regulación anteriormente contemplada en el Real Decreto-Ley 8/2011</p>
<p>ART. 36 DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN</p>	<p>Se añade un supuesto más de sustitución forzosa: incumplimiento de los deberes de conservación de edificios.</p>
<p>ART.39 PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO</p>	<p>Los bienes y recursos que integran necesariamente los PPS deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo lo dispuesto en el artículo 16.2.a (en actuaciones de dotación la cesión de aprovechamiento puede sustituirse por su valor en metálico con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el PPS con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas). Y además de la posibilidad de que sean destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan la legislación y los instrumentos de ordenación urbanística (tal como establecía el RDL 2/2008) podrán destinarse a otros usos de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.</p>