

El Texto Refundido de la Ley del Suelo y la Rehabilitación Urbana

POR ALBERTO IBORT Y MARTA VELASCO Abogados de Urbanismo y Medio Ambiente de Pérez-Llorca

Con frecuencia, los intervinientes en los procedimientos urbanísticos expresan la desazón que produce la falta de una legislación urbanística clara, ordenada y coherente, que facilite su comprensión y aporte la necesaria seguridad jurídica y transparencia para llevar a cabo este tipo de actuaciones, que por su alcance y complejidad, inciden en múltiples ámbitos y especialmente en los ciudadanos, como beneficiarios finales del desarrollo de sus territorios y la mejora de los tejidos urbanos. Como consecuencia del régimen competencial establecido por la Constitución Española de 1978, el derecho urbanístico es conocido por tratarse de una materia especialmente fragmentada.

Con frecuencia, los intervinientes en los procedimientos urbanísticos expresan la desazón que produce la falta de una legislación urbanística clara, ordenada y coherente, que facilite su comprensión y aporte la necesaria seguridad jurídica y transparencia para llevar a cabo este tipo de actuaciones, que por su alcance y complejidad, inciden en múltiples ámbitos y especialmente en los ciudadanos, como beneficiarios finales del desarrollo de sus territorios y la mejora de los tejidos urbanos.

Como consecuencia del régimen competencial establecido por la Constitución Española de 1978, el derecho urbanístico es conocido por tratarse de una materia especialmente fragmentada, toda vez que a la propia configuración territorial hay que sumar el resultado de la interacción de las competen-

cias legislativas reservadas, tanto al Estado, como a las Comunidades Autónomas.

En particular, la ordenación del territorio, urbanismo y la vivienda recae en las Comunidades Autónomas, sin perjuicio de una serie de facultades reservadas al Estado que inciden directamente en la configuración de la legislación urbanística, tales como la regulación del ejercicio del derecho de propiedad, la institución de la expropiación, el régimen de valoración del suelo y las condiciones básicas que garanticen la igualdad ciudadana y la protección del medio ambiente y del régimen energético.

Todo ello, más allá de las leyes del suelo y ordenación del territorio aprobadas por cada Comunidad Autónoma, llevaba a la existencia de dos textos de referencia a nivel estatal que requerían, a nuestro juicio, de una correcta integración y ordenación por ser en cierta medida redundantes y hasta yuxtapuestos en determinados puntos.

Dando respuesta a la anterior cuestión, hace prácticamente un año el Congreso de los Diputados aprobó la Ley 20/2014, de 29 de octubre, por la que se delegó en el Gobierno la potestad de dictar textos refundidos. Dicha habilitación se ha concretado en la integración del anterior Texto Refundido de la Ley del Suelo del año 2008 y el contenido urbanístico de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, conocida como la "Ley de las 3R". El resultado final de este procedimiento ha sido, el sábado 31 de octubre de 2015, la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana ("TRLRSRU"), que constituye el nuevo texto urbanístico de referencia a nivel estatal.

Al tratarse de un texto refundido, el TRLRSRU no tiene por finalidad introducir novedades sustanciales, sino que se limita a ordenar la dispersión normativa existente en materia de urbanismo, aclarando y armonizando los textos urbanísticos de referencia estatal según se expone a continuación.

1. El término "rehabilitación urbana"

Una de las principales novedades del TRLRSRU es la simplificación de "las 3R", de tal manera que

El texto refundido aclara y armoniza los textos urbanísticos de referencia estatal

No tiene por finalidad introducir novedades sustanciales, sino que se limita a ordenar la dispersión normativa existente

el término "rehabilitación urbana" pase a integrar y englobar también los conceptos de reforma y regeneración urbana.

2. Un impulso para el nuevo modelo de actuaciones urbanísticas

El TRLRSRU tiene como principio rector el impulso de un desarrollo territorial y urbano sostenible con una "visión hacia el interior de la ciudad" mediante la rehabilitación urbana, la mejora de los edificios y los tejidos urbanos existentes, así como el mantenimiento de las necesarias dotaciones públicas, tales como zonas verdes y equipamientos públicos. Se parte de un nuevo prisma consistente en procurar la rehabilitación de las ciudades mediante técnicas de conservación, rehabilitación, accesibilidad universal, eficiencia energética y sostenibilidad de espacios urbanos que mejoren la calidad de vida de sus ciudadanos.

3. La generación de oportunidades: los agentes intervinientes

El TRLRSRU supone una oportunidad más para continuar con la reactivación de los sectores relacionados con esta práctica y la consiguiente generación de empleo, al permitir que las actuaciones urbanísticas sean realizadas no sólo por los propietarios de los inmuebles y las administraciones públicas, sino también por terceros operadores, que lleven a cabo las operaciones de rehabilitación urbana, por una remuneración sujeta a los principios de publicidad y libre concurrencia, con plena transparencia.

De esta forma, hay que destacar que tanto las actuaciones edificatorias de rehabilitación de edificios existentes, como las operaciones de reforma de los tejidos urbanos -e.g. mejora de las dotaciones existentes, nueva configuración de barrios-, podrán ser realizadas por profesionales del sector, abriendo la puerta a un urbanismo sostenible.

4. El Informe de Evaluación de los Edificios

Otro punto destacable es que, en aras a simplificar los trámites a los ciudadanos, se resaltan las pautas para el mantenimiento y conservación de los edificios de vivienda colectiva residencial que tengan más de cincuenta años a través del Informe de Evaluación de Edificios que incluye la actual Inspección Técnica de Edificios y el Certificado de Eficiencia Energética.

Expuestos los puntos anteriores, resulta irremisible concluir que el cambio de modelo urbanístico caracterizado por la promoción de ciudades sostenibles y eficientes es cada vez más una realidad necesaria y oportuna, a la que el legislador contribuye con la aprobación de este nuevo texto urbanístico, cuya aplicación esperamos que tenga un impacto real en la transformación de las ciudades y la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

En aras a simplificar los trámites a los ciudadanos, se resaltan las pautas para el mantenimiento y conservación de los edificios de vivienda colectiva residencial que tengan más de cincuenta años a través del Informe de Evaluación de Edificios que incluye la actual Inspección Técnica de Edificios y el Certificado de Eficiencia Energética. Resulta irremisible concluir que el cambio de modelo urbanístico caracterizado por la promoción de ciudades sostenibles y eficientes es cada vez más una realidad necesaria y oportuna cuya aplicación esperamos que tenga un impacto real en la transformación de las ciudades y la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.