

**CRO
NO
TE
MAS**

1 2 3

Temario general para Técnicos de Administración General en las Administraciones locales

TEMAS 85-126

TEMARIO ACTUALIZADO - AGOSTO 2024

- * Contestaciones en 2.500 palabras, adaptadas al examen oral y de desarrollo escrito del temario común de las oposiciones para el acceso libre a la escala de Técnicos de Administración General de Corporaciones Locales. Los temas no agotan el contenido del programa de la oposición y se aconseja estudiar consultando los textos legales. Todos los derechos reservados

Autores:

Alejandro Sarmiento Carrión.
Secretario e Interventor de Administración Local

Chus Olmos.
Abogada

www.oposicioneslocal.es



EDITORIAL ESTUDIOS
Y TEMARIOS LOCALES

Estudia despacio estos temas. No te contaré nada nuevo.
Cuando se fijen en tu recuerdo, el esfuerzo de hoy, mejorará tu vida.
Y serás libre.

Comenzar es de todos, perseverar de funcionarios.

A Lucía.

A Javier.

A los que me hacen mejor de lo que soy capaz de ser:

A quienes me han acompañado y me acompañan.

A los que no lo hicieron y también me hicieron mejor.

A D. Álvaro, amigo en singular.

Y como siempre, Chus.

CRO
NO
TE
MAS

1 2 3

Temario general para Técnicos de Administración General en las Administraciones locales

TEMAS 85-126

Autores:

Alejandro Sarmiento Carrión.

Secretario e Interventor de Administración Local

Chus Olmos.

Abogada

www.oposicioneslocal.es



EDITORIAL ESTUDIOS
Y TEMARIOS LOCALES

© Alejandro Sarmiento Carrión y Chus Olmos

Edición: agosto de 2024

Reservados todos los derechos de edición.

Queda terminantemente prohibido reproducir esta obra en todo o en parte, cualquiera que sea el medio empleado (mecánico, electrónico, digital, fotocopia, etc.) sin autorización expresa de los titulares del copyright. Se procederá civil y penalmente ante los Tribunales de Justicia contra quienes contravinieren esta prohibición.

Cada ejemplar ya haya sido adquirido en formato físico o digital cuenta con mecanismos técnicos que le hacen una obra única que permite identificar a cada uno de sus compradores.

Pedidos:

Editorial Estudios y Temarios Locales

C/ Logroño, 51

Urb. Los Molinos.

Castrillo del Val

09193 -Burgos

www.oposicioneslocal.es

978-84-124042-4-1

DL BU 246-2021

CRO NO TE MAS

Contestaciones en **2.500 palabras**, adaptadas al examen oral y de desarrollo escrito del temario común de las oposiciones para el acceso libre a la escala de Técnicos de Administración General de Corporaciones Locales.


Los temas no agotan el contenido del programa de la oposición y se aconseja estudiar consultando los textos legales.

Todos los derechos reservados.

Alejandro Sarmiento Carrión
Funcionario con Habilitación de Carácter Nacional.

Chus Olmos
Abogada.

Contacto: info@oposicioneslocal.es

 642 49 40 34



CRO NO TE MAS

Querido lector:

Tu primera oportunidad real de aprobar llegará cuando hayas consolidado en tu memoria los temas del programa de la oposición. Las contestaciones en 2.500 palabras a los temarios de las Oposiciones de Secretaría de Entrada, Secretaría Intervención, Intervención Tesorería, Técnicos de la Administración General de las Entidades Locales A1, y Técnicos de Gestión de las Entidades Locales elaborados por el Secretario e Interventor de Administración Local, Dr. Alejandro Sarmiento Carrión y la Abogada, María Jesús Olmos Hortigüela son una excelente herramienta para la preparación de las oposiciones de ingreso en las diferentes escalas de la administración local.

Se trata del fruto de años de duro trabajo con el objetivo de facilitarte el éxito que cambiará tu vida. El enfoque de los temas es, por ello, esencialmente práctico. No estamos ante un manual universitario ni ante un tratado doctrinal sino ante un instrumento fácil de utilizar y con el que se pretende, ante todo, hacer llevadero el esfuerzo que se espera de todo opositor.

Para lograr este objetivo, el temario se sirve de recursos como una redacción clara y concisa; una estructura ordenada que facilita la memoria fotográfica; una sintaxis sencilla que dirige la atención a lo esencial y otros medios como la exposición idéntica de conceptos exigidos en varios temas, o una intencionada austeridad tipográfica así como el ajuste de la extensión de cada tema al tiempo disponible en los exámenes orales, y en las pruebas escritas para que puedas hacer valer tus conocimientos en el momento justo.

Frente a otros temarios, que tienen por lo general una extensión entre el doble, o incluso el triple de lo que puede recitarse en el examen oral, o redactarse en el tiempo prefijado-, nuestros temas,- se sujetan a una disciplina de redacción y síntesis que los autores cifran en 2.500 palabras, con el fin de que puedas ajustar tu exposición al tiempo previsto en la convocatoria. Obviamente los temas no agotan el contenido del temario, y es recomendable estudiar siempre revisando los textos legales.

Esta adaptación de los contenidos de los temas al tiempo de exposición oral es especialmente

oportuno para aquellos opositores que no tienen interés ni probablemente tiempo para estudiar un manual que profundice de forma superflua en instituciones ya conocidas cuyo contenido tendrían que resumir obligatoriamente.

El temario responde así a la necesidad de disponer de un contenido ajustado a tiempo, o **cronotema**, con una exposición fluida y secuencial, que facilite la memorización y todo ello cuidando la redacción y el diseño de las contestaciones al programa para que los conceptos se encuentren enlazados entre sí con el fin de que puedan ser expuestos tal y como están redactados.

Todos los temas añaden un esquema de trabajo, -con el fin de que entiendas la importancia del tiempo que te da el tribunal para preparar tu intervención antes de la exposición oral- y un cuadro memotécnico para registrar de forma cómoda el número de vueltas que llevas y el tiempo de los sucesivos cantes para que puedas observar tu evolución.

Estos temas se complementan con una innovación tecnológica cuidadosamente elaborada y su-

pervisada por nuestros autores: **Los audiotemas de administración local** que contribuyen a fijar la memorización y multiplicar el tiempo de estudio. Así podrás repasar contenido y establecer vínculos mentales, ya que el efecto de la voz humana potencia el tema previamente estudiado a través de la voz de otra persona, de esta manera es como si un tercero te estuviera ofreciendo una clase, ayudándote a relacionar conceptos, memorizar, y compaginar la lectura con otras tareas.

En definitiva, querido lector, estudia despacio estos temas. Cuando se fijen en tu recuerdo, el esfuerzo de hoy, mejorará tu vida.

Y serás libre.



ABREVIATURAS

BOE	Boletín Oficial del Estado.	LRJSP	Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
BOP	Boletín Oficial de la Provincia.	LRSAL	Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Recionalización y Sostenibilidad de la Administración Local.
CC	Código Civil, de 24 de julio de 1889.	LS/1976	Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.
CE	Constitución Española de 1978.	LS/1992	Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.
CC. AA	Comunidades Autónomas.	RBEL	Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.
LCSP	Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público	ROFEL	Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.
LEF	Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.	STS	Sentencia del Tribunal Supremo.
LFCE	Ley de Funcionarios Civiles del Estado, de 7 de febrero de 1964.	TC	Tribunal Constitucional.
LGP	Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.	TREBEP	Texto Refundido del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre.
LGT	Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.	TRLRHL	Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.
LJCA	Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa	TRLS/2015	Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
LOEPSF	Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.	TRRL	Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.
LOFCS	Ley Orgánica 2/1986, de 13 de marzo, de Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.	TS	Tribunal Supremo.
LOREG	Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General.		
LOTCC	Ley Orgánica 2/1979, de 3 de octubre, del Tribunal Constitucional.		
LOTCCu	Ley Orgánica 2/1982, de 12 de mayo, del Tribunal de Cuentas.		
LPACAP	Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.		
LPAP	Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.		
LRBRL	Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.		
LRFPP	Ley 30/1984, de 2 de agosto, de Medidas para la Reforma de la Función Pública.		

Índice

Temario general para Técnicos de Administración General en las Administraciones locales

TEMAS 85-126

BLOQUE 4

DERECHO ADMINISTRATIVO LOCAL PARTE ESPECIAL

Tema 85. Evolución histórica de la legislación urbanística española: desde la Ley del Suelo de 1956 hasta el Texto Refundido de 2015. El marco constitucional del urbanismo. La doctrina del Tribunal Constitucional. Competencias del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las Entidades Locales.
pág. 17

Tema 86. El Estatuto Básico del Ciudadano en la actividad de ordenación territorial y urbanística. El Estatuto Básico de la iniciativa y participación de los ciudadanos en la actividad urbanística.
pág. 27

Tema 87. El estatuto jurídico de la propiedad del Suelo. El estatuto básico de la promoción de actuaciones urbanísticas.
pág. 35

Tema 88. Bases del régimen del suelo, reglas procedimentales comunes y normas civiles.
pág. 43

Tema 89. El régimen de valoraciones del suelo.
pág. 51

Tema 90. La expropiación forzosa y la responsabilidad patrimonial por razón de ordenación del territorio y el urbanismo.
pág. 59

Tema 91. Las políticas municipales del suelo y viviendas de protección pública. Los Patrimonios Públicos de Suelo. El Derecho de superficie .
pág. 67

Tema 92. El Registro de la propiedad y el Urbanismo. La inscripción de actos de naturaleza urbanística en el Registro de la Propiedad.
pág. 77

Tema 93. El planeamiento urbanístico. Clases de Planes. Naturaleza jurídica de los instrumentos de planeamiento.
pág. 87

Tema 94. La ejecución del planeamiento urbanístico. Los diferentes sistemas de ejecución de los planes.
pág. 97

Tema 95. La intervención del uso y edificación del suelo. La disciplina urbanística. Protección de la legalidad urbanística.
pág. 107

Tema 96. Seguridad ciudadana y Policía Local. Los Cuerpos de Policías Locales. Funciones. La coordinación de las Policías Locales. Protección Civil. Los servicios de prevención y extinción de incendios.
pág. 115

Tema 97. Las competencias municipales en materia de tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial. La regulación municipal de usos de las vías urbanas. El procedimiento sancionador en materia de tráfico.
pág. 125

Tema 98. Las competencias de las Entidades Locales en materia de medio ambiente urbano: Parques y jardines públicos. La protección contra la contaminación acústica, lumínica y atmosférica.
pág. 135

Tema 99. Las competencias de las entidades locales en materia de gestión de los residuos urbanos. El abastecimiento de agua y la evacuación y tratamiento de las aguas residuales.
pág. 145

Tema 100. Protección de la salubridad pública. Las competencias sanitarias de las Entidades Locales. Cementerios y actividades funerarias. Policía sanitaria mortuoria. El control ambiental de actividades.
pág. 155

Tema 101. Intervención municipal en el comercio y actividades de servicio. La venta ambulante. La Intervención municipal en espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.
pág. 165

Tema 102. Las competencias municipales en materia de servicios sociales. Los instrumentos de cooperación y coordinación interadministrativa en materia de servicios sociales. Las políticas municipales de juventud e igualdad de género.
pág. 175

Tema 103. El alcance de las competencias locales en materia de educación, la cultura y el deporte. Las obligaciones de las Entidades Locales en materia de protección del patrimonio histórico-artístico. Competencias de las Entidades Locales en materia de turismo. Municipios turísticos.
pág. 183

Tema 104. Las competencias en materia de transporte colectivo de viajeros. Los transportes urbanos. Las experiencias de gestión coordinada del transporte de viajeros en ámbitos supramunicipales
pág. 193

QUINTA PARTE HACIENDAS LOCALES

Tema 105. El derecho financiero: concepto y contenido. El derecho financiero como ordenamiento de la hacienda pública. El derecho financiero en el ordenamiento jurídico y en la Ciencia del Derecho. Relación del derecho financiero con otras disciplinas.
pág. 203

Tema 106. Los recursos de las haciendas locales. Los tributos locales: principios. La potestad reglamentaria de las entidades locales en materia tributaria: contenido de las ordenanzas fiscales, tramitación y régimen de impugnación de los actos de imposición y ordenación de tributos. El establecimiento de recursos no tributarios.
pág. 211

Tema 107. La gestión, inspección y recaudación de los recursos de las haciendas locales. La revisión en vía administrativa de los actos de gestión tributaria dictados por las entidades locales, en municipios de régimen común y de gran población. La gestión y recaudación de recursos por cuenta de otros entes públicos.
pág. 221

Tema 108 La participación de municipios y provincias en los tributos del Estado y de las Comunidades Autónomas. Criterios de distribución y reglas de evolución. Regímenes especiales. La cooperación económica del Estado y de las Comunidades Autónomas a las inversiones de las entidades locales. Los fondos de la Unión Europea para entidades locales.
pág. 229

Tema 109. El crédito local. Clases de operaciones de crédito. Naturaleza jurídica de los contratos: tramitación. Las operaciones de crédito a largo plazo: finalidad y duración, competencia y límites y requisitos para la concertación de las operaciones. Las operaciones de crédito a corto plazo: requisitos y condiciones. La concesión de avales por las entidades locales.
pág. 237

tema 110. La relación jurídica tributaria: concepto y elementos. Hecho imponible. Devengo. Exenciones. Sujeto activo. Sujetos pasivos. Responsables. La solidaridad: extensión y efectos. El domicilio fiscal. La representación. La transmisión de la deuda.
pág. 247

Tema 111. La base imponible. Métodos de determinación. La base liquidable. El tipo de gravamen: concepto y clases. La cuota tributaria. La deuda tributaria: contenido.
pág. 257

Tema 112. La gestión tributaria: delimitación y ámbito. El procedimiento de gestión tributaria. La liquidación de los tributos. La declaración tributaria. Los actos de liquidación: clases y régimen jurídico. La consulta tributaria. La prueba en los procedimientos de gestión tributaria. La Agencia Estatal de Administración Tributaria.
pág. 267

Tema 113. La extinción de la obligación tributaria. El pago: requisitos, medios de pago y efectos del pago. La imputación de pagos. Consecuencias de la falta de pago y consignación. Otras formas de extinción: la prescripción, la compensación, la condonación y la insolvencia.
pág. 277

Tema 114. La recaudación de los tributos. Órganos de recaudación. El procedimiento de recaudación en período voluntario. El procedimiento de recaudación en vía de apremio: iniciación, títulos para la ejecución y providencia de apremio. Aplazamiento y fraccionamiento del pago.
pág. 287

Tema 115. Desarrollo del procedimiento de apremio. El embargo de bienes. Enajenación. Aplicación e imputación de la suma obtenida. Adjudicación de bienes al Estado. Terminación del procedimiento. Impugnación del procedimiento.
pág. 295

Tema 116. Las garantías tributarias: concepto y clases. Las garantías reales. Derecho de prelación. Hipoteca legal tácita. Hipoteca especial. Afección de bienes. Derecho de retención. Las medidas cautelares.
pág. 305

Tema 117. La inspección de los tributos. Actuaciones inspectoras para la gestión de los tributos: comprobación e investigación, obtención de información, la comprobación de valores e informe y asesoramiento. Régimen jurídico de las funciones inspectoras. El procedimiento de inspección tributaria. Potestades de la inspección de los tributos. Documentación de las actuaciones inspectoras. Las actas de inspección. La inspección de los recursos no tributarios.
pág. 313

Tema 118. Las infracciones tributarias: concepto y clases. Las sanciones tributarias: clases y criterios de graduación. Procedimiento sancionador. Extinción de la responsabilidad por infracciones.
pág. 321

Tema 119. La revisión en vía administrativa de los actos de gestión tributaria en el ámbito estatal y autonómico. Procedimientos especiales de revisión. El recurso de reposición. Las reclamaciones económico-administrativas.
pág. 331

Tema 120. El presupuesto general de las entidades locales: concepto y contenido. Especial referencia a las bases de ejecución del presupuesto. La elaboración y aprobación del presupuesto general. La prórroga presupuestaria.
pág. 339

Tema 121. La estructura presupuestaria. Los créditos del presupuesto de gastos: delimitación, situación y niveles de vinculación jurídica. Las modificaciones de crédito: clases, concepto, financiación y tramitación.
pág. 347

Tema 122. La ejecución del presupuesto de gastos y de ingresos: sus fases. Los pagos a justificar. Los anticipos de caja fija. Los gastos de carácter plurianual. La tramitación anticipada de gastos. Los proyectos de gasto. Los gastos con financiación afectada: especial referencia a las desviaciones de financiación.
pág. 357

Tema 123. La liquidación del presupuesto. Tramitación. Los remanentes de crédito. El resultado presupuestario: concepto, cálculo y ajustes. El remanente de tesorería: concepto y cálculo. Análisis del remanente de tesorería para gastos con financiación afectada y del remanente de tesorería para gastos generales. La consolidación presupuestaria.
pág. 365

Tema 124. Estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera. Principios generales. Objetivos de estabilidad presupuestaria, de deuda pública y de la regla de gasto para las corporaciones locales: Establecimiento y consecuencias asociadas a su incumplimiento. Los planes económico-financieros: contenido, tramitación y seguimiento. Planes de ajuste y de saneamiento financiero. Suministro de información financiera de las entidades locales.
pág. 373

Tema 125. La contabilidad de las entidades locales y sus organismos autónomos: los modelos normal, simplificado y básico. Las Instrucciones de los modelos normal y simplificado de contabilidad local: estructura y contenido. Particularidades del modelo básico.
pág. 383

Tema 126. La cuenta general de las entidades locales: contenido, formación, aprobación y rendición. Otra información que suministrar al pleno, a los órganos de gestión, a los órganos de control interno y a otras Administraciones públicas.
pág. 391

Bloque 4
Derecho
administrativo
local.
Parte especial.

85

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESPAÑOLA: DESDE LA LEY DEL SUELO DE 1956 HASTA EL TEXTO REFUNDIDO DE 2015. EL MARCO CONSTITUCIONAL DEL URBANISMO. LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. COMPETENCIAS DEL ESTADO, DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y DE LAS ENTIDADES LOCALES.

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESPAÑOLA: DESDE LA LEY DEL SUELO DE 1956 HASTA EL TEXTO REFUNDIDO DE 2015

- El proceso legislativo del urbanismo en nuestro país se inicia con la legislación del siglo XIX sobre ensanche y reforma interior de las poblaciones.
- Con la revolución industrial surgen nuevas necesidades, y por ello, surgirán las primeras leyes urbanísticas cuya orientación y objetivo esencial será, lógicamente, el ensanche. La Ley de Ensanche de 29 de junio de 1864 será la primera de la serie, e intentará favorecer la nueva edificación por los particulares, corriendo a cargo de los Ayuntamientos la urbanización de los terrenos.
- Se gestan, además, los Planes de Ensanche de Madrid, Plan Castro de 1860 y de Barcelona, Plan Cerdá de 1860, decisivos para el futuro de ambas ciudades.
- La Ley de Expropiación Forzosa de 1879 aportará una nueva perspectiva complementaria de la del ensanche; la reforma interior de las poblaciones, completada por la Ley de 18 de marzo de 1895 sobre saneamiento y reforma interior de las grandes poblaciones. A través de la reforma interior se llevó a efecto el derribo de barrios antiguos y poco higiénicos para proceder a la apertura de nuevas calles y levantar edificaciones de mejor calidad.

La ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1956,

- Tuvo como objeto, la ordenación urbanística de todo el territorio nacional o, como ha señalado el Tribunal Supremo, encauzar legalmente la actividad urbanística en todo el territorio nacional, bajo los dictados del principio de interés social. La Acción Urbanística se refería a los siguientes aspectos:
 - Planeamiento urbanístico
 - Régimen Urbanístico del Suelo

- Ejecución de las urbanizaciones
- Fomento e intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y la edificación.

Reforma de 2 de mayo de 1975

Se regula, ex novo, la figura de los Planes Directores Territoriales de Coordinación.

- La principal característica fue la nueva clasificación del suelo en urbano, urbanizable programado y no programado y no urbanizable.
- La disposición final segunda de esta Ley 19/1975, establecía la obligación al gobierno de aprobar un Texto Refundido en la materia, dando lugar a la aprobación del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por RD 1346/1976.
- Esta norma fue objeto de un amplio desarrollo reglamentario mediante la aprobación del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por el RD 2159/1978, el Reglamento de Gestión Urbanística a raíz del RD 3288/1978 y finalmente el Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por el RD 2187/1978.

CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA

La promulgación de nuestro texto Constitucional de 1978 afectó al campo del Urbanismo. Será objeto de desarrollo en el siguiente epígrafe.

La ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo

- Se creó básicamente por la insuficiencia que ofrecía el ordenamiento jurídico en vigor para hacer frente al fuerte incremento del precio del suelo que excedía en palabras de su exposición de motivos de cualquier límite razonable en muchos lugares y su repercusión en los precios finales de las viviendas y, en general, en los costes de implantación de actividades económicas.
- Asimismo, determinaba el contenido económico del derecho, valorando a efectos expropiatorios e indemnizatorios de general aplicación, sin perjuicio de los que puedan establecer las CCAA en el ámbito de sus respectivas competencias.

El texto refundido de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana de 1992

- Hubo grandes dificultades en la tarea refundidora debido a las grandes diferencias entre la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976 y la Ley 8/1990 de 25 de julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo.

La ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales

- Esta ley suprimió la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado, modificó el aprovechamiento y cesión de suelo a los Ayuntamientos e introdujo modificaciones en cuanto a los plazos en la tramitación de los planes.

La ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones

- Como consecuencia de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 a la que posteriormente nos referiremos en profundidad, se dictó la ley 6/1998, Con esta ley se inicia un camino de reforma que reclamaba una continuación por parte de los legisladores autonómicos.
- Esta nueva ley, de acuerdo con las competencias constitucionales del Estado, al regular el estatuto de la propiedad del suelo y su valoración, con el carácter de ley básica, venía a desplazar a la legislación autonómica sobre la materia. Asimismo, dejó vigentes determinados preceptos del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo

- La ley 8/2007 del Suelo, no abordó la regulación de las clases del suelo partiendo de la doctrina constitucional y de la premisa de que se trataba de una competencia autonómica.
- Por ello se limita a regular, entre otros aspectos, los dos estados básicos en que puede encontrarse el suelo, a los efectos de esta ley, según su situación actual, y atendiendo a un criterio de situación y estado del suelo -rural o urbanizado-.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo -TRLRS 2008-

Planteaba dos objetivos:

- Aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de ambos textos legales.
- Estructurar y ordenar en una única disposición general una serie de preceptos dispersos y de diferente naturaleza, procedentes del fragmentado TRLRS de 1992, dentro de los nuevos contenidos de la Ley del Suelo de 2007, adaptadas a las competencias urbanísticas, de ordenación del territorio y de vivienda de las comunidades autónomas.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. TRLRS 2015

- Este texto normativo recoge los objetivos básicos y fundamentales del TRLRS 2008, derogando el citado TRLRS 2008, así como la Ley 8/2013 de Regeneración, Renovación y Rehabilitación Urbanas de 2013.

LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE EN LA ACTUALIDAD

- RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Legislación urbanística autonómica.
- Normas de aplicación supletoria: solo se aplican en defecto de leyes autonómicas o cuando estas contengan lagunas en su contenido:
- RD 1346/1976, de 9 de abril por el que se aprueba el TR de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 23 de junio de 1978, Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978. Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de junio de 1978.
- La Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, modifica algunas disposiciones de la Ley 35/2006, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, con el objetivo de impulsar la mejora de la eficiencia energética de las viviendas.
 - o Pues bien, para poder aplicar tales deducciones, las obras realizadas en dichos inmuebles han de tener como objetivo, alguno de los siguientes:
 - a) La reducción de la demanda de calefacción y refrigeración de la vivienda.
 - b) La mejora en el consumo de energía primaria no renovable
 - c) La rehabilitación energética llevada a cabo por los contribuyentes propietarios de viviendas ubicadas en edificios en los que predomine el uso residencial

Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura. El texto tiene por objeto proteger, fomentar y difundir la calidad de la arquitectura como bien de interés general.

- Con la Ley de Calidad de la Arquitectura se complementa el marco legal estatal relacionado con la calidad en la edificación, formado por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con disposiciones que garanticen la calidad de la arquitectura, teniendo en cuenta su dimensión cultural, económica, medioambiental y social.
- La Ley también persigue que las actuaciones de rehabilitación del parque público edificado se guíen por criterios de calidad, integralidad y planificación previa, con el necesario enfoque ejemplarizante que corresponde ejercer a la Administración Pública, que debe velar por la calidad y la capacitación del sector.
- Fines de la norma
- Impulsar, en colaboración con las Comunidades Autónomas, la protección del patrimonio arquitectónico, tanto histórico como contemporáneo, que por sus valores culturales, sociales y medioambientales revista especial interés.
- Impulsar en el ámbito de la contratación pública la aplicación del principio de calidad, empleando el Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura como herramienta pedagógica fundamental.
- Contribuir a la consecución de los objetivos nacionales e internacionales de descarbonización, neutralidad climática, economía circular, eficiencia energética, utilización de energías renovables y lucha contra la pobreza energética, así como a la reducción de otros impactos medioambientales negativos.
- Fomentar la accesibilidad universal.
- Incorporar la perspectiva de género en la arquitectura.
- La ley constituye el Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura, heredero del Consejo para la Sostenibilidad, Innovación y Calidad de la Edificación. Su función principal es el intercambio de conocimiento y de participación, así como de consulta y asesoramiento en las materias relacionadas con los contenidos de la nueva ley, creando una suerte de soft law que permita ayudar a las administraciones públicas y al sector en aquellas cuestiones que requieran aclaración o interpretación.
- La ley prevé también que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana elabore en el plazo de 12 meses una Estrategia Nacional de Arquitectura, herramienta de gobernanza, cuyo carácter no será vinculante, que sirva para la implantación y seguimiento de los objetivos perseguidos por la nueva norma. Se enmarcará dentro de la Agenda Urbana Española y tendrá en cuenta lo previsto en la Estrategia Nacional de Contratación Pública a que se refiere el artículo 334 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

EL MARCO CONSTITUCIONAL DEL URBANISMO

- Del Preámbulo de la Carta Magna de 1978 debe destacarse la referencia al “orden económico y social justo” y “el progreso de la economía para asegurar a todos una digna calidad de vida”.
- El artículo 1 define a España como un Estado Social y Democrático de Derecho, que propugna como valores superiores de su ordenamiento jurídico la igualdad, la libertad, la justicia y el pluralismo político. De ahí se deduce lo expuesto en el artículo 33, por el que se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.
- La función social de la propiedad, por tanto, pesa sobre la concepción de la propiedad inmobiliaria y justifica que, como dice el artículo 47, la comunidad participe en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.
- El urbanismo se incardina en la economía al reglar el mercado de suelo y de la vivienda. Por eso, también deben tenerse en cuenta los preceptos constitucionales relativos al Título VII,

referente a la Economía y Hacienda, en particular, el artículo 128 cuando dispone, que toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general.

LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- La STC 61/1997, fijó las bases del actual sistema urbanístico e incorpora una doctrina esencial, incluso, para el modelo de Estado. En síntesis:
 - Anula todos aquellos artículos que el TRLS de 1992 calificaba como de aplicación plena o básica, el TC consideró que se había producido una extralimitación y que la ley estatal había invadido el título competencial autonómico, reconocido en el artículo 148.1.3 como “urbanismo”.
 - El Tribunal Constitucional niega la posibilidad de que el Estado cree derecho propio, sino tiene un título competencial específico, ni siquiera supletorio, de ahí que declare la inconstitucionalidad de todos los preceptos del TRLS de 1992 calificados de aplicación supletoria.
 - El Tribunal Constitucional declara, asimismo, la inconstitucionalidad de la disposición derogatoria en todo aquello que se refiera a la normativa vigente con anterioridad a la constitución de las Comunidades Autónomas con competencias en materia urbanística.
- En lo que se refiere al urbanismo la STC, tiene dos trascendentales consecuencias:
 - **Primero:** Admite una compleja competencia del Estado sobre el Estatuto fundamental del derecho de propiedad urbana, con apoyo del artículo 149.1.1. El Tribunal Constitucional rechaza la identificación del urbanismo con la disciplina de la propiedad urbana, debiendo el Estado limitarse y garantiza la igualdad en las condiciones de ejercicio del derecho de propiedad urbana y en el cumplimiento de los deberes inherentes a la función de tal derecho.
 - **Segundo:** La Sentencia 61/1997 tiene una incidencia inmediata en el sistema de fuentes. Conforme a la doctrina expuesta de que el Estado carece de competencia para incidir de cualquier manera en su propia normativa anterior a la asunción competencial por las comunidades autónomas, anula la derogación que el TRLS de 1992 hacía del TRLS de 1976, que consecuentemente renace a efectos jurídicos. Ahora bien, no toda su normativa reaparece a título de derecho supletorio, sino solo aquellas disposiciones que regulen aspectos en que no haya título competencial válido del estado, ya que en lo demás ha de entenderse que han sido derogadas por aquellos preceptos subsistentes del TRLS de 1992 que el TC mantiene por haber sido dictados válidamente en el marco de competencias estatales conforme al artículo 149.1
- La Ley 6/1998 fue objeto de consideración por la STC 164/2001, que resuelve varios recursos de inconstitucionalidad, declarando una serie de preceptos inconstitucionales, sin embargo, la referida sentencia no contiene una doctrina nueva, confirmando la ya fijada por la STC 61/1997. Y recuerda que “las CCAA son titulares, en exclusiva, de las competencias sobre urbanismo”, pero que “la competencia autonómica en materia de urbanismo ha de coexistir con las que el Estado ostenta en virtud del art.149.1 CE, cuyo ejercicio puede condicionar lícitamente la competencia de las comunidades autónomas sobre dicho sector.

COMPETENCIAS DEL ESTADO, DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y DE LAS ENTIDADES LOCALES

- La Constitución Española y los Estatutos de Autonomía atribuyen la competencia legislativa en materia urbanística a las comunidades autónomas, manteniendo los ayuntamientos sus compe-

tencias gestoras. Pero dicha atribución competencial no excluye que el Estado mantenga títulos competenciales de intervención, aquí podríamos destacar el artículo **149.1.8** dedicado al régimen de propiedad.

- El Estado mantiene títulos competenciales con incidencia en el urbanismo, entre los que destaca el régimen de la propiedad.
- La CE considera la ordenación del territorio y el urbanismo como competencias que pueden asumir como exclusivas las comunidades autónomas, sin reservar para el Estado ninguna competencia directa en esta materia.
- El Estado solo puede incidir indirectamente en el urbanismo:
 - A través de competencias horizontales: o lo que es lo mismo la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de la propiedad.
 - El establecimiento de las bases y coordinación de la actividad económica.
 - Bases del régimen jurídico de las administraciones públicas: expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial de dichas administraciones.
 - Competencias sectoriales del Estado en la CE: ferrocarriles y medios de transporte que discurran por más de una comunidad; recursos y aprovechamientos hidráulicos, cuando las aguas discurran por más de una comunidad, y obras de interés general o cuya realización afecten a más de una CC.AA.

Competencias de las Comunidades Autónomas

- Que las CC.AA ostenten la competencia legislativa exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, viene a significar que ellas son las protagonistas tanto en el diseño de la estrategia territorial y urbanística de sus respectivos territorios.
- Las CC.AA, afirma el Tribunal Constitucional, están legitimadas para regular de diversas maneras la actividad urbanística, y para otorgar en ella a los entes locales, y singularmente a los municipios, una mayor o menor presencia y participación en los distintos ámbitos en los cuales tradicionalmente se divide el urbanismo -planeamiento, gestión de los planes y disciplina-, siempre que respete ese núcleo mínimo identificable de facultades, competencias y atribuciones, que hará que dichos entes locales sean reconocibles por los ciudadanos como una instancia de toma de decisiones autónoma e individualizada, bajo la pena de incurrir en inconstitucionalidad por vulneración de la autonomía local.
- El Urbanismo ha sido una de las competencias Municipales por excelencia. Así el artículo **25** de la ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local atribuye al municipio la facultad de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, incluso promoción y gestión de viviendas.
- Pero no debemos olvidarnos de que el urbanismo debe emplazarse en un contexto más amplio, para conseguir un equilibrio entre los intereses de todos los entes territoriales.
- Podemos subdividir las competencias municipales en materia de urbanismo en tres grandes apartados:
 - A) **En la Formación del Planeamiento**
 - a. La competencia del ayuntamiento en la formación de planes de urbanismo se extiende, con carácter general, a las siguientes figuras del planeamiento.
 - b. Planes generales de ordenación urbana.
 - c. Planes especiales.
 - d. Normas complementarias y subsidiarias del Planeamiento.
 - e. Estudio de detalle.
 - f. Proyectos de urbanización.
 - g. Planes parciales.

B) En materia de gestión urbanística

- a. La materia urbanística ha sido asumida tradicionalmente por las Corporaciones Locales dentro de su ámbito territorial, con lo cual parece inevitable que a pesar de la remisión en blanco del TRLS 2015 a la normativa de las CCAA, nada parece advertir que aquella situación vaya a cambiar.
- b. Los Ayuntamientos deberán asumir, la gestión urbanística de sus propios planes de ordenación, a través de sus órganos ordinarios de gobierno o mediante la constitución de Gerencias Urbanísticas con ese objeto.

C) En materia de disciplina urbanística

- a. Estas competencias de intervención en el uso del suelo y la edificación, que se exteriorizan a través de las facultades de concesión, suspensión y anulación de licencias, son atribuidas por la normativa básica al Alcalde, en el artículo 21 de la ley 7/1985.
- b. Por otro lado, será competencias del Pleno la aprobación inicial del Planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los Planes y demás instrumentos de ordenación y gestión previstas en la legislación urbanística, significándose, asimismo que tales aprobaciones precisarán de la mayoría absoluta, contemplado en el artículo 22 de la LBRL.

Dentro de la Adm. Local, las Diputaciones Provinciales también pueden asumir competencias tales como:

- Formulación de Planes generales y normas subsidiarias de ámbito municipal cuando lo soliciten los municipios.
- Normas subsidiarias de ámbito provincial.
- Informe previo a la aprobación definitiva de los Planes generales de Capitales de provincia o municipios de más de 5.000 habitantes.
- Aprobación inicial y provisional de Planes Generales o Normas subsidiarias municipales que se extienden a más de un término municipal.
- Los Planes de Iniciativa particular que afecten a varios municipios se presentarán en la Diputación o en su defecto en el órgano autonómico correspondiente.

Ficha técnica

Palabras: 2.571

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESPAÑOLA: DESDE LA LEY DEL SUELO DE 1956 HASTA EL TEXTO REFUNDIDO DE 2015. EL MARCO CONSTITUCIONAL DEL URBANISMO. LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. COMPETENCIAS DEL ESTADO, DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y DE LAS ENTIDADES LOCALES.

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA LEGISLACIÓN URBANA ESPAÑOLA: DESDE LA LEY DEL SUELO DE 1956 HASTA EL TEXTO REFUNDIDO DE 2015.

- Ley del suelo y Ordenación Urbana de 1956.
- Reforma de 2 de mayo de 1975.
- CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA
- Ley 8/1990.
- TR Ley régimen del suelo y ordenación urbana (1992).
- Ley 7/1997.
- Ley 6/1998.
- Ley 8/2007.
- RD Legislativo 2/2008 (TR Ley del Suelo)
- RD Legislativo 7/2015.
- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE EN LA ACTIVIDAD.

EL MARCO CONSTITUCIONAL DEL URBANISMO.

Art. 33 Constitución.

DOCTRINA DEL TC.

- Sentencia TC 61/1997.
- Sentencia TC 164/2001.

COMPETENCIA DEL ESTADO, CCAA Y EELL.

- Estado.
- CCAA: formación plan / gestión urbanística / disciplina urbanística.
- Ayuntamientos y Diputaciones.

86

EL ESTATUTO BÁSICO DEL CIUDADANO EN LA ACTIVIDAD DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA. EL ESTATUTO BÁSICO DE LA INICIATIVA Y PARTICIPACIÓN DE LOS CIUDADANOS EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

EL ESTATUTO BÁSICO DEL CIUDADANO EN LA ACTIVIDAD DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

El RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana -TRLRDU 2015-. regula, para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan:

- La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.
- Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.
- Asimismo, establece esta ley las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.
- Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.
- La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.
- La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

- El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a los que sirve.
- La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:
 - La dirección y el control por las Administraciones Públicas competentes del proceso urbanístico en sus fases de ocupación, urbanización, construcción o edificación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos, públicos y privados.
 - La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por esta ley y las demás que sean de aplicación.
 - El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanística.

Estatuto básico del ciudadano.

- Bajo la rúbrica de “Condiciones básicas de la igualdad de los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos”, nos encontramos con el capítulo I, del RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre la regulación del Estatuto básico del ciudadano.
- **Todos los ciudadanos tienen derecho a:**
 - Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.
 - Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos.
 - Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio.
 - Ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.
 - Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas.
 - Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.
- **Todos los ciudadanos tienen el deber de:**
 - Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente y el paisaje natural.
 - Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
 - Respetar y hacer un uso racional y adecuado de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.
 - Respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y cultural absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos.

Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

- El título I del Real Decreto 42/2022 regula el Bono Alquiler Joven para facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de cesión de uso con carácter de residencia habitual i permanente a las personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias, para contribuir al pago de la renta arrendaticia o precio de cesión de su vivienda o habitación, facilitando tanto el acceso como, en su caso, el mantenimiento en la vivienda o habitación.
- El Bono Alquiler Joven es de aplicación a todas las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla que realizaran las convocatorias correspondientes, con excepción del País Vasco y Navarra.

EL ESTATUTO BÁSICO DE LA INICIATIVA Y PARTICIPACIÓN DE LOS CIUDADANOS EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

- El TRLS 2015 prescinde de las clasificaciones del suelo, optando por señalar que a efectos de esta ley el suelo puede encontrarse en dos situaciones básicas: la de suelo rural y suelo urbanizado.
- Por tanto, frente a la tradicional clasificación tripartita: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, con los consiguientes derechos y deberes de los propietarios del suelo, nos encontramos ante una ley estatal que solo distingue dos situaciones -suelo rural y urbanizado-, y donde los derechos y deberes ya no dependen de la clasificación del suelo.
- Por otra parte, en cuanto a las actividades de construcción y edificación, el TRLS 2015 reconoce el derecho del propietario, si bien lo somete a un régimen de intervención administrativa que garantice el cumplimiento de los requisitos legales establecidos como la pertinente obtención de autorización administrativa.
- En los supuestos de ejecución de las actuaciones mediante procedimientos de iniciativa pública, podrán participar, tanto los propietarios de los terrenos, como los particulares que no ostenten dicha propiedad, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable. Dicha legislación garantizará que el ejercicio de la libre empresa se sujete a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.
- Asimismo podrán suscribirse convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, que tengan como objeto, entre otros, conceder la ejecución a un Consorcio previamente creado, o a una sociedad de capital mixto de duración limitada, o por tiempo indefinido, en la que las Administraciones Públicas ostentarán la participación mayoritaria y ejercerán, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento.
- En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, además de las Administraciones Públicas competentes y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, podrán participar:
 - Las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios.
 - Las cooperativas de viviendas.
 - Los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento.
 - Las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones.
 - Las asociaciones administrativas que se constituyan de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.
- Todos los sujetos referidos en el apartado anterior, podrán, de acuerdo con su propia naturaleza:
 - Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.
 - Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus

- correspondientes estatutos.
 - Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.
 - Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.
 - Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.
 - Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.
 - Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.
 - Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios y las actuaciones reguladas por el RDL 7/2015.
- La participación en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios.
 - Tanto los propietarios, en los casos de reconocimiento de la iniciativa privada para la transformación urbanística o la actuación edificatoria del ámbito de que se trate, como los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se haya adjudicado formalmente la participación privada, podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable. A tal efecto, previa autorización de la Administración urbanística competente, tendrán derecho a que se les faciliten, por parte de los Organismos Públicos, cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción, y a efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del instrumento con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.
 - Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.

ESPECIAL REFERENCIA A LAS ASOCIACIONES ADMINISTRATIVAS

- Las asociaciones administrativas tendrán personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa, y se registrarán por sus estatutos y por lo dispuesto en el artículo 10 del RDL 7/2015, con independencia de las demás reglas procedimentales específicas que provengan de la legislación de ordenación territorial y urbanística. Dependerán de la Administración urbanística actuante, a quién competirá la aprobación de sus estatutos, a partir de cuyo momento adquirirán la personalidad jurídica.
- Los acuerdos de estas asociaciones se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante.
- La disolución de las asociaciones se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante. No obstan-

te, no procederá la aprobación de la disolución de la entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que queden pendientes.

LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICATORIAS

- El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.
- La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.
- De modo que se trata de un estatuto objetivo de formación progresiva, en el que el nacimiento de facultades viene condicionado por el previo cumplimiento de los deberes y cargas.

Se entiende por **actuaciones de transformación urbanística**:

- Las actuaciones de urbanización, que incluyen:
 - Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
 - Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.
 - Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Siempre que no concurren las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por el RDL 7/2015, **se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización**:

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

Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comuni-

cación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

- Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.
- También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.