

COACYLE - CAT 25/18-12-08

CENTRO ASESORAMIENTO TECNOLÓGICO DEL COACYLE

NORMATIVA DE URBANISMO

Con esta circular y otras que próximamente se enviarán, se pretende dar una visión general y resumida de la normativa de aplicación en materia de urbanismo.

Hasta el reparto de competencias entre otras las de urbanismo, por parte del estado central, a las distintas Comunidades, ha existido una única normativa en todo el territorio español, que regulaba los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos en cuanto al derecho a edificar así como el valor del suelo.

Recibidas las competencias por las Comunidades Autónomas, éstas se vieron obligadas a legislar la normativa necesaria para el desarrollo urbanístico en su territorio. En nuestra Comunidad la primera ley al respecto, se aprobó en 1999 con el nombre de “Ley de Urbanismo de Castilla y León” y posteriormente salió el Reglamento que desarrolla la citada ley.

Paralelamente el Estado central ha seguido emitiendo leyes de urbanismo pero con un carácter más general, marcando conceptos y directrices que deben seguir las normativas autonómicas, por lo que éstas se deben modificar y adaptar a los cambios que puedan producirse en la legislación nacional.

En el caso de nuestra Comunidad, como consecuencia de la aprobación el pasado año de la nueva Ley de Suelo y su posterior Texto Refundido aprobado en junio de este año, ha tenido que modificarse la Ley de Urbanismo de Castilla y León (le 9/1999) y así se ha hecho aprobándose el 15 de septiembre pasado la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo. En la actualidad se está redactando la modificación del Reglamento de Urbanismo consecuencia de los cambios comentados..

Por otro lado el planeamiento urbanístico local, el que controla cada municipio, es decir los Planes Generales, Normas Urbanísticas etc. deben adaptarse en un futuro próximo a la nueva normativa estatal y autonómica que va surgiendo.

Como constantemente se producen cambios de conceptos, formas y métodos de aplicar el urbanismo, hay que estar atento a los sucesivos cambios que se producen en todos los ámbitos.

Esta Circular se desarrolla en dos apartados:

- Primero se describen las **variaciones más importantes** de la última ley de suelo de 2007 (Ley de Zapatero) en relación con la anterior de 1998 (Ley de Aznar).
- Después se expone una **breve historia de urbanismo** en la que se describen de forma muy resumida todas las leyes que han surgido en el panorama urbanístico, desde la primera ley del suelo de 1956, hasta las últimas comentadas en el apartado anterior, para así tener una visión general de lo que ha sido el urbanismo en la España reciente.

En posteriores circulares se analizará, la situación concreta en Castilla y León, como ha tenido que adaptarse la normativa autonómica a la última ley de suelo, y por lo tanto como afecta esta nueva redacción a los tres aspectos que más nos interesan:

- Régimen del suelo
- Planeamiento urbanístico
- Gestión urbanística

Estos documentos sustituyen a las FICHAS DE URBANISMO publicadas por el CAT:
 U1 -[ESQUEMA GENERAL: Ley y Reglamento de Urbanismo](#) 19-07-2004
 U2 -[ROYECTOS DE ACTUACIÓN](#) 01-09-2004
 U3 -[ACTUACIONES AISLADAS de URBANIZACIÓN y NORMALIZACION](#) 17-09-2004

RESUMEN DE NORMATIVA URBANÍSTICA

En el cuadro siguiente se representa cronológicamente la normativa urbanística más importante que ha habido. En **negrita** figura lo que actualmente está en vigor.

NORMATIVA ESTATAL	NORMATIVA AUTONOMICA
Ley del suelo de 12 mayo de 1956	
Decreto 635/1964 Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares	
Ley 19/1975, reforma de la anterior ley	
Real Decreto 1346/1976. Texto Refundido de ambas leyes	
RD 2159/1978, Reglamento de Planeamiento	
RD 3288/1978 Reglamento de Gestión Urbanística	
RD 2187/1978 Reglamento de Disciplina Urbanística	
Ley 8/1990, Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo	
Texto refundido de 1992	
Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional	
Ley 6/1998 de Régimen del suelo y valoraciones	
	Ley 9/1997 de 13 de octubre de medidas transitorias en materia de urbanismo
	Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de Castilla y León
	Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León
	Decreto 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
Ley 8/2007 de suelo	
RD 2/2008 de 20/junio Texto Refundido de la Ley de Suelo.	
	Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo
	Orden FOM/1602/2008. Instrucción Técnica Urbanística 1/2008
	Nuevo Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (se está redactando)

La normativa autonómica sobre Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentra en la siguiente dirección:

<http://www.coacyle.com/index.php?sec=normativa&seccion=nsauyodt>

Resumen de las últimas normativas sobre el suelo

Ley 6/1998 de Régimen del suelo y valoraciones (de Aznar)

Simplifica notablemente la regulación urbanística, reduciéndose a los derechos y deberes básicos, pues el resto de las competencias corresponden a las autonomías. Por tanto se reduce el estatuto jurídico del suelo a:

*** Clasificación del suelo** con sus derechos y deberes correspondientes

Clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable

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 consolidados 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.

Suelo no urbanizable

Comprende los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

1ª. Estar sometidos a algún régimen especial de protección

2ª. Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquéllos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano

Suelo urbanizable

Comprende el que no tenga la condición de urbano o de no urbanizable

*** Métodos de valoración.**

El suelo rústico se valora por la capitalización de su rendimiento actual o potencial.

El suelo urbanizable se valora por el método residual dinámico, que consiste en valorarlo deduciéndolo del valor de su aprovechamiento actualizado en la zona en la que esta se ubica.

La Ley 8/2007 de suelo (de Zapatero)

El 1 de Julio de 2007, entró en vigor la nueva **Ley de Suelo 8/2007**, del 10 de Mayo de 2.007, sustituye a la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones.

Novedades:

- No clasifica urbanísticamente el suelo, considerando dos situaciones básicas del mismo **rural y urbanizado** (art.12), en función de las características objetivas actuales del mismo.

- Elimina el **carácter residual** del suelo urbanizable de la Ley 6/1998, encomendando a las Administraciones públicas a que en la ordenación territorial y urbanística se **posibilite el paso de suelo rural a urbanizado**, mediante la urbanización, en el caso de que las necesidades existentes lo justifiquen, impidiendo la especulación y preservando al resto del suelo rural de la urbanización (art.10).

- El legislador autonómico **puede mantener la clasificación como suelo urbanizable** y la posterior ejecución del planeamiento que así lo prevea. Así pues, de acuerdo a la nueva legislación estatal, **solamente puede clasificarse como urbanizable el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen**

- **La reserva mínima para la construcción de viviendas protegidas**, pasa al 30 % de la edificabilidad residencial en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización, tanto:

- las de nueva urbanización, que suponen el paso de suelo rural a la de urbanizado.
- las de reforma o renovación de la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

- Se amplía la banda de **cesión de aprovechamiento**, *no podrá ser inferior al cinco por ciento ni superior al quince por ciento.* y de forma excepcional permite a la legislación reducir o aumentar este porcentaje, *"hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento en el caso de su incremento"*.

- El **suelo se valora según su situación**:

- En el caso de situación rural sólo puede tener en cuenta su potencial agrícola, aunque establece *"indemnizaciones por pérdida de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización"* (art. 16).
- En el caso de suelo urbanizado se valora por su valor de mercado

Texto Refundido de la Ley de Suelo. (RDL 2/2008 de 20/junio)

Plantea básicamente dos **objetivos**:

- De un lado aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de los dos textos legales (Ley 8/2007 y el Texto Refundido de la ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992,
- Y de otro, estructurar y ordenar en una única disposición una serie de preceptos dispersos del fragmentado Texto Refundido de 1992, dentro de los nuevos contenidos de la **Ley de Suelo de 2007**, adaptados a las competencias urbanísticas, de ordenación del territorio y de vivienda de las Comunidades Autónomas.

Regula los derechos y deberes del ciudadano en materia de suelo:

Todos **los ciudadanos tienen derecho** a:

- a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.
- b) Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos.
- c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental.
- d) Ser informados por la Administración competente, por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada.
- e) Participar de manera efectiva en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio.
- f) Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Por otro lado, los **deberes de los ciudadanos** son los siguientes:

- a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente.
- b) Respetar y hacer un uso adecuado de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y servicios urbanos.
- c) Abstenerse de realizar cualquier acto o realizar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de bienes públicos o de terceros.
- d) Cumplir lo dispuesto en la normativa aplicable en caso de realizar actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Se diferencia entre las dos situaciones básicas en las que puede encontrarse el suelo:

- **Suelo rural** el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística que permita su paso a la situación de suelo urbanizado
- **Suelo urbanizado** el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

Se definen dos conceptos básicos en materia de ordenación del suelo:

- **Finca** es "la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyente a un propietario o varios proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo".
- **Parcela** es la "unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente".

Otros puntos de esta ley que tiene interés son:

1.- protección del patrimonio público del suelo:

- Se incrementa la participación de la comunidad en las plusvalías que se generen.
- La Ley obliga a la constitución de patrimonio público de suelo
- Se prohíbe la adjudicación de terrenos públicos destinados a vivienda protegida por encima del valor máximo de repercusión del suelo.

2.- Transparencia y participación ciudadana en el control de la legalidad urbanística:

- Todos los instrumentos de ordenación y ejecución urbanística se someterán a información pública
- Publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial
- Los convenios urbanísticos, permutas y otras enajenaciones patrimoniales serán aprobadas por el Pleno Municipal.
- Las recalificaciones que originen plusvalías deberán identificar a los propietarios de las fincas beneficiadas durante los 5 últimos años.

3.- Desarrollo territorial y urbano más sostenible:

- El suelo urbano no será ya residual. Solo se podrá urbanizar el suelo necesario e idóneo para hacer ciudad.
- Todos los instrumentos de ordenación y ejecución urbanística se someterán a evaluación ambiental previa

4.- Eficacia de los mercados y desincentivo de la especulación

- La Ley propone un nuevo régimen de valoraciones por su situación real y no por sus expectativas.
- En el régimen de valoraciones del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones a efectos de reparcelación, expropiación, no han de tenerse en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del proyecto que den lugar a la expropiación ni las previsibles de futuro.
- En el suelo rural se adopta el método de la capitalización de las rentas para el régimen de las expropiaciones forzosas.

Este Real Decreto **entró en vigor** a partir del día 29/06/2008, quedando **derogados**:

- La Ley del Suelo (Ley 8/2007)
- El Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación del Territorio de 1992.

Breve historia de la Ley del Suelo de España

De Wikipedia, la enciclopedia libre

Los precedentes

El derecho histórico no ofrece una regulación sobre todo el territorio nacional del uso del suelo y del *ius aedificandi*, que es lo propio y característico del actual derecho urbanístico. El derecho a construir es contemplado desde el derecho privado como facultad omnímoda del propietario sólo limitada, muy discretamente, por las instituciones civiles de la servidumbre de medianería u otras de interés público o privado.

Como normativa de la construcción se aplican, en las ciudades de importancia, las Ordenanzas Municipales no obstante, no son verdadera normativa estatal. De entre ellas destacan las de Madrid recopiladas por Torrija en 1661 y Ardemans en 1791, las *recomendaciones sobre policía urbana de las Ordenanzas de Intendentes y Corregidores* de 1749; y la *Novísima Recopilación* que recoge preceptos sobre edificación de solares yermos y empedrado de calles. De otro lado están las normas de colonización.

La legislación española decimonónica sobre ensanche y reforma

España no se ve afectada de modo tan importante como Europa por la problemática de las condiciones de vida surgidas de la revolución industrial, que dan lugar al surgimiento de normativas higienistas. El naciente urbanismo español tiene un carácter básicamente expansionista, destacando la legislación sobre ensanche y reforma interior de poblaciones.

Destacan como Ordenanzas municipales las de *Policía Urbana y Rural de Madrid*, de 1847, y, sobre todo, las de Barcelona de 1856, que contienen algunos atisbos de zonificación mediante previsiones de espacios reservados a instalaciones industriales.

La legislación de Primo de Rivera

La *fase sanitaria* se inicia en el siglo XX con la reglamentación general que impone la *Instrucción General de Sanidad* de 12 de enero de 1904 a la que siguen las *Instrucciones Técnico-Sanitarias para los Pequeños Municipios* de 1923.

El avance más notable se da con el *Estatuto Municipal* de 1924, y su *Reglamento de Obras, Servicios y Bienes Municipales* de 14 de julio de 1924. Destaca también la *Real Orden* del 17 de noviembre de 1925, que aprueba el *Reglamento y Nomenclátor de los Establecimientos Incómodos, Insalubres y Peligrosos*, determinando las formalidades para la concesión de licencias y normas de clasificación e imposición a dichos establecimientos de las condiciones precisas para autorizar su funcionamiento.

Las Leyes del Suelo

Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956

La **Ley del Suelo y Ordenación Urbana** de 1956 la ley eleva el planeamiento a elemento fundamental del nuevo sistema. Se limita profundamente el *ius aedificandi*, intentando regular el uso del suelo conforme a la función social de la propiedad. Configura las facultades dominicales sobre los terrenos según su clasificación urbanística, constituyendo un estatuto jurídico del suelo, de forma tal que esas

limitaciones y deberes que implica definen el contenido normal de la propiedad según su naturaleza y, por tanto, no dan lugar a indemnización.

El urbanismo pasa, pues, a convertirse en una competencia integral de la Administración, sin cuya previsión planificadora y autorización ninguna urbanización o construcción es ya posible. Pero al mismo tiempo, reserva todas las plusvalías generadas por la renta urbana a los propietarios sin participación social alguna, consagrando el nivel máximo de capitalismo urbanístico.

Se introduce la clasificación urbanística del suelo cuyos límites físicos entre unos y otros vendrán determinados por los Planes Generales de Ordenación Municipal:

Suelo urbano: aquel que está situado en zonas consolidadas por la edificación, o bien cuenta con una serie de servicios urbanísticos (acceso rodado, abastecimiento de agua y alcantarillado y suministro de electricidad).

Suelo de reserva urbana: susceptible de urbanización mediante los correspondientes *planes parciales*.

Suelo rústico: el resto del territorio municipal, asignándosele un aprovechamiento directo de 1m^3 de edificabilidad por cada 5m^2 de superficie ($0,2\text{m}^3/\text{m}^2$).

La ley introduce un régimen de valoración del suelo *por razones urbanísticas* (en expropiaciones), en correspondencia con la desigualdad en la clasificación de los diversos suelos. Así, al suelo urbano se le asignó el *valor comercial* o *valor venal*, tasándose según las cotizaciones del mercado; al suelo de reserva urbano, *valor urbanístico* y *valor expectante*, que trataban de captar las expectativas de urbanización y edificación, asignándose, por último, al suelo rústico un *valor inicial*, que sólo tenía en cuenta sus rendimientos agrícolas, sin incluir aprovechamiento urbanístico alguno.

Este sistema, que permite la apropiación desigual de las plusvalías urbanísticas generadas por la colectividad en favor de unos y no otros propietarios, se corregía únicamente en operaciones urbanísticas concretas, a través del principio de justa distribución de beneficios y cargas del planeamiento, mediante la técnica de la **reparcelación** que permite la unificación de todas las parcelas de un polígono y proceder después a su nueva división compensando a todos los propietarios por igual.

La confusa redacción de la Ley del Suelo de 1956, originada por la variedad de influencias y técnicas que incorporaba, provocó durante años su rechazo. Pero a medida que se fueron sustituyendo las viejas Ordenanzas Municipales por los nuevos Planes Generales de Ordenación, para cuya elaboración la ley otorgaba a la Administración la más amplia de las discrecionalidades, se abusó ampliamente de ella. Sin sujeción a estándares urbanísticos de obligado cumplimiento que sujetaran la ignorancia y desidia de arquitectos, funcionarios y políticos y la presión de los especuladores, se inició la destrucción irreparable de los cascos y ensanches de muchas ciudades españolas, así como de enormes zonas costeras.

La primera reforma. La Ley de 2 de mayo de 1975

La Ley de 1956 fue objeto de una primera reforma por ley 19/1975 que dio lugar al Texto Refundido de ambas leyes (RD 1346/1976), dicha norma fue objeto de desarrollo por el **Reglamento de Planeamiento** (RD 2159/1978), el **Reglamento de Gestión Urbanística** (RD 3288/1978) y el **Reglamento de disciplina urbanística** (RD 2187/1978). Siguió vigente el **Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares** (D 635/1964).

La reforma afectó al régimen del suelo haciéndose más precisa la diferencia entre **clasificación** y **calificación** del suelo. La clasificación hace ahora referencia a las nuevas clases de suelo que parcialmente se corresponden con las anteriores. Sigue siendo el mismo concepto de suelo urbano, pero el anterior *suelo de reserva urbana* se desdobra en *suelo urbanizable programado* (aquel que ha de ser urbanizado inmediatamente) y *suelo urbanizable no programado* (que se reserva para su desarrollo futuro mediante Programas de Actuación Urbanística).

La modificación más sustancial reside en el régimen del suelo no urbanizable, en que se elimina el derecho al aprovechamiento mínimo que la anterior ley reconocía. Dentro de las categorías de suelo urbano y urbanizable, aumentó los deberes de los propietarios de urbanizar y edificar y amplió las cesiones de suelo para fines públicos. En suelo urbanizable, impuso la cesión del 10% del aprovechamiento medio. Se puede decir por ello que se incrementó la participación de la comunidad en las plusvalías urbanas y se intensificó la aplicación del principio de reparto de beneficios y cargas más allá de las operaciones de reparcelación.

El **aprovechamiento medio** era un valor abstracto expresivo del valor medio del aprovechamiento lucrativo correspondiente a todo el sector en que se sitúa la parcela. Se determinaba en el Plan General solo para el suelo urbanizable programado, con lo que el suelo urbano quedaba fuera de la distribución de cargas y beneficios. No obstante, el art. 78.3 del Reglamento de Gestión habilitaba la reparcelación voluntaria en unidades especialmente discontinuas en el suelo urbano, permitiendo así utilizar para equipamientos terrenos liberados de su aprovechamiento lucrativo por transferencia a otras parcelas en las que el Plan permitía la acumulación.

La Reforma de 1975 supuso también una mayor nivelación en la valoración de unos y otros suelos que, a partir de entonces, con la desaparición del *valor comercial* y del *expectante*, se reducen a dos: el **valor urbanístico** y el **valor inicial**.

La nueva ley se desarrolla a través de tres nuevos reglamentos que introducen importantes estándares urbanísticos. Se reguló la nueva figura de los **Planes Directores Territoriales de Coordinación**, para coordinar el planeamiento físico con el socioeconómico. En cuanto a los **Planes Generales de Ordenación Municipal** se reduce la discrecionalidad planificadora. Se regulan los sistemas de gestión del suelo: la **expropiación**, la **cooperación** y la **compensación**. Destaca también la regulación de la disciplina urbanística.

La reforma socialista. Ley 8/1990

Ya con el PSOE en el gobierno se aprueba la ley 8/1990, de 25 de julio (texto refundido de 1992) de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. Debilita la posición jurídica del propietario y potencia las facultades de la Administración en orden a la intervención tanto en la definición de los aprovechamientos como en el tráfico inmobiliario. Condiciona los derechos de los propietarios al cumplimiento de diversos deberes. Esto se concreta en una adquisición gradual de facultades urbanísticas conforme se avanza en el proceso urbanizador:

se adquiere el **derecho a urbanizar** cuando esté aprobado el planeamiento específico. Esta etapa supone la conversión del *suelo rústico* a *suelo urbanizable*.

se adquiere el **derecho al aprovechamiento urbanístico**, determinado por aplicación del aprovechamiento tipo marcado en el planeamiento municipal, cuando se cumplen los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados. Este paso supone la conversión de *suelo urbanizable* a *suelo urbano*.

se adquiere el **derecho a realizar las obras de edificación** por la obtención de la licencia y cesa por caducidad de ésta en un expediente abierto al efecto. En esta etapa se materializa la edificación.

se adquiere el **derecho al uso de la edificación**, que incorpora al patrimonio la edificación, una vez ejecutada ésta con arreglo a la licencia y ajustada a la ordenación en vigor. Esta etapa culmina el proceso.

La Administración tiene potestad para regular los plazos en que los derechos han de ejercitarse bajo sanción de pérdida o reducción. Además, en cada fase del proceso, el valor del suelo se determina conforme a las etapas que se hayan completado, de forma que un suelo urbanizable, cuando no se ha iniciado la primera etapa se valora conforme a su *valor inicial*, mientras que si ese mismo terreno ha cumplido la tercera,

se valorará conforme al *valor de mercado*. Este sistema de valoraciones se extiende a cualquier circunstancia, no solo a las valoraciones por razones urbanísticas.

La ley sigue inmersa en la desigualdad que comporta la existencia de varias clases de suelo entre los que al urbanizable no programado y al no urbanizable no se reconoce *ius aedificandi* alguno. Sin embargo, en el interior del suelo urbano la nivelación por zonas se trata de alcanzar con las técnicas del aprovechamiento tipo y las transferencias de aprovechamientos urbanísticos (TAU), entre diversas zonas y parcelas. Además, en este suelo, como en el urbanizable programado, se produce la cesión en favor del municipio del 15% del aprovechamiento tipo y otros porcentajes mayores en otros casos, en cuanto los propietarios solo tienen derecho a hacer suyo el 85% del aprovechamiento urbanístico que corresponda a su parcela.

La Administración, por otro lado, ve potenciadas sus posibilidades de intervención en el mercado inmobiliario atribuyéndosele los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones que se produzcan en las áreas que a tal efecto se delimiten. Asimismo se potencian los patrimonios municipales del suelo para los que los Ayuntamientos podrán adquirir suelo no urbanizable, medida esta que sugiere la posibilidad de una inmediata operación de reclasificación de este suelo y su conversión en urbanizable.

Finalmente, las disposiciones de esta ley han de ser complementadas con las normas de las comunidades autónomas al amparo de la competencia que en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda les atribuye la Constitución.

Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional

Artículo principal: Sentencia derogatoria 61/1997 del Tribunal Constitucional

El Tribunal Constitucional, en sentencia del 20 de marzo de 1997, derogaría casi en su totalidad la ley de 1990/92. Los recursos presentados por varias Comunidades autónomas se basaban en que la ley invadía sus competencias sobre ordenación del territorio. El tribunal entendió que el complejo sistema de etapas y redistribución de beneficios y cargas entre zonas, prefiguraba un modelo urbanístico que dejaba sin margen de diferenciación a las administraciones autonómicas. Únicamente reconocía competencias al Estado para determinar los derechos y deberes básicos, sin entrar a detallar las técnicas urbanísticas.