

# Consideraciones sobre el momento actual de la legislación urbanística: los regímenes de suelo en las regulaciones autonómicas y la nueva Ley del Suelo

Jesús Alonso Sáinz

Gerente Territorial de Barcelona Provincia

Las presentes líneas únicamente pretenden ser una aproximación al escenario que se plantea en los diferentes territorios del Estado tras la promulgación de la Ley del Suelo 98 en relación a las competencias de las Comunidades Autónomas en materia del ordenamiento urbanístico aplicable. El análisis tiene el punto de mira puesto en ver cómo afecta dicha situación, en particular, a los regímenes de suelo que posteriormente habrán de considerarse en la gestión catastral.

Dado el alcance competencial actual de la Legislación general-estatal, resulta obligado analizar la Ordenación Territorial y Urbanística a través del prisma de la situación en las Comunidades Autónomas (según el ejercicio que hayan desarrollado de sus propias competencias), ya que a este escalón del ordenamiento territorial se ha desplazado la responsabilidad de la disciplina jurídica del Urbanismo.

El ejercicio se aborda a partir de algunas reflexiones generales de interés sobre la Ley del Suelo 98, continúa con algunas consideraciones sobre aspectos del contenido de aquella que inciden en los objetivos planteados, si-

gue con un análisis cualitativo y cuantitativo del nivel de actividad desarrollado hasta 1998 en el ejercicio de competencias por las Comunidades Autónomas en el que se propone una clasificación atendiendo a los diferentes tipos de legislación autonómica vigente y se definen las situaciones básicas. El apunte final gira en torno a las posibilidades de acomodación o ajuste de las situaciones ya apuntadas a la Ley 98.

## Algunas reflexiones generales sobre la Ley del Suelo 98

El pasado año asistimos a un momento de conmoción del sistema urbanístico en España: la Ley 8/1990 de reforma de la Ley del Suelo y su Texto Refundido de 1992 que elaboró y aprobó el Estado invadía, según sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, diversas competencias de las Comunidades Autónomas en esta materia que el propio Estado, años atrás, les había transferido en desarrollo de los respectivos Estatutos de Autonomía.

En paralelo, el Estado apelando a la necesidad de *liberalización* económica ha tramitado y aprobado, primero, el Decreto-Ley 5/1996 y, luego, la Ley 7/1997 de 14 de abril, polémicas *entregas a cuenta* del actual texto Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, que así, de facto, sustituyen ya en lo esencial la regulación general-estatal en algunos puntos ante el vacío que se había generado.

El texto de la Ley del Suelo 98 se ajusta –como era ciertamente exigible– a lo que es el cometido competencial propio del Estado (en pocas palabras: el régimen urbanístico del suelo, la propiedad, las valoraciones y el sistema de expropiación), pero dada la forma en la que se abordan algunos de estos aspectos, ha levantado cierta polémica especialmente centrada en la temática de los regímenes jurídicos del suelo (y en concreto del suelo urbanizable); las exigencias en materia de cesiones del 10 ó 15% del aprovechamiento del suelo así como en determinados planteamientos de fondo.

Con carácter general este nuevo texto adolece (como ya ocurría con el aludido Decreto-Ley 5/1996 de medidas de liberalización y la posterior Ley 7/1997) de presentarnos una visión fuertemente *economista* trasladando la discusión, y por ende las medidas propuestas, a un nivel en que *el territorio* –que es el auténtico protagonista– aparece como un escenario en que los agentes de la producción inmobiliaria han de librar una batalla liberalizadora frente a las inercias y tendencias de unas actuaciones municipales hipotéticamente dedicadas a procesos de calificación-recalificación. Pero pocos hablan (y desde luego este texto tampoco) *del territorio*, del suelo como un *bien escaso*, de la necesidad de mantener su *equilibrio* general y el de los procesos de urbanización o de la necesidad de dotarlo de una estructura de soporte adecuada, por poner algunos ejemplos.

Ahí radica, con toda probabilidad, el auténtico fondo de la cuestión. Y es que nuestro territorio es un bien escasísimo. A estas alturas, todo el mundo debería tener clara

la necesidad de preservar su equilibrio en un escenario de sostenibilidad. Nadie estará en contra de que deban producirse determinados desarrollos armónicos y coherentes con su configuración, pero bien diferente resulta consagrar –como hace la nueva Ley– la posibilidad de convertir en suelo urbanizable *«todo aquel que no tenga una protección concreta por razones paisajísticas, históricas, arqueológicas, forestales, ganaderas o de riqueza natural, o el que sea justificadamente inadecuado para un desarrollo urbano racional...»*. Así las cosas, el suelo urbanizable queda definido con carácter *residual* y podría ser *«todo aquel para el cual la administración municipal no especifique un régimen especial de protección urbanística»*. Un precepto así, si no se matiza adecuadamente, la verdad es que hará difícilmente *sostenible* el deseado equilibrio territorial.

*Hay que desmitificar*, no obstante, *la afirmación de que todo el suelo va a ser urbanizable*. No es así. Lo único que la Ley pretende es crear un marco más flexible para la clasificación del suelo, pero será el planeamiento, fundamentalmente, el que va a determinar qué suelos son o no urbanizables. Sin embargo, el sentido y alcance final de ese *fundamentalmente* es lo que preocupa, en la medida en que la Ley pueda posibilitar desarrollos al margen del planeamiento que así podría ver disminuido su papel en una situación de fractura indeseada del binomio régimen del suelo-sistema de planeamiento (algunos la definen como la Ley del *no planeamiento*). Con todo, en ciertas Comunidades Autónomas, como en el caso de Cataluña, con un elevado porcentaje de municipios con figuras de planeamiento aprobadas y desarrollo legislativo *sustitutorio*, este tema de la presunta discrecionalidad de los regímenes de suelo no debe preocupar excesivamente, como veremos.

Otra consideración básica: la nueva Ley del Suelo será *sólo relativamente aplicable* de forma directa por los agentes implicados, públicos o privados, ya que la gran mayoría de su contenido necesitará un *desarrollo* posterior por parte de las Comunidades

Autónomas, tanto mayor cuanto menos significativo haya sido el ejercicio que hayan hecho de sus competencias en esta materia. Son normas cuyo destino no es ser directamente aplicadas —exceptuando las expropiaciones y los criterios de valoración— sino el de ser desarrolladas o servir de marco a legislaciones autonómicas. Contrariamente a lo que podría parecer a tenor de las ideas que han recogido los medios de comunicación, la Ley del Suelo estatal reduce su actuación sólo a determinados aspectos que inciden en el Urbanismo. *La disciplina jurídica de la ordenación urbanística se ha desplazado a las Comunidades Autónomas.*

La Ley del Suelo 98 se revela ahora fundamental para *estabilizar el sistema urbanístico* contemplado en su globalidad, muy maltrecho tras los sucesivos *episodios* legislativos acontecidos. Es esta una de las condiciones que otorgan credibilidad de cara al comportamiento del mercado del suelo y del mercado inmobiliario en general: la existencia de un marco claro de reglas de juego, de una regulación precisa.

Otro aspecto *positivo* junto al ya aludido *respeto competencial* es el de la concisión de sus rasgos en tanto que Ley de mínimos, si bien el redactado contiene aún imperfecciones tales como ciertas inconsistencias que subsisten en el tema de las valoraciones o en los aspectos presuntamente novedosos, como las mayores exigencias de inversión en las infraestructuras de conexión que ya se daban hasta ahora en el suelo urbanizable no programado.

A la batalla que se llegó a generar sobre el tema de los porcentajes de las cesiones conviene *quitarle hierro*. Parece positiva —y sin duda adecuada a la tan aludida Sentencia del Tribunal Constitucional— la fórmula adoptada de establecer una horquilla sin mínimos, a fijar por las Comunidades Autónomas que permitirá afrontar las situaciones más diversas y las necesidades municipales en materia de patrimonio.

También conviene comentar algo esencial que difiere del *marketing* que de la nue-

va Ley se ha hecho: las acciones que realmente inciden en el abaratamiento de la vivienda pasan por entrar en profundidad en temas como *la mejora y simplificación* de algunos de los *mecanismos de desarrollo y gestión del planeamiento* que influyen en el proceso de *producción* del suelo. Sólo incidiendo sobre el tiempo necesario para la *preparación* del suelo y no únicamente sobre el proceso previo de clasificación del mismo, se puede acceder a parte de los objetivos que se persiguen. La existencia de *suficiente suelo urbanizado* apto para ser edificado, con independencia de su régimen urbano o urbanizable, ha de contemplarse como una *necesidad* previa. El problema tal vez no deba centrarse en la *cantidad de suelo urbanizable* sino en propiciar *mecanismos de gestión* integrando el concepto del agente urbanizador, de los operadores públicos y privados, en la preparación y producción de suelo urbanizado. Eso sí que puede incidir en los objetivos de obtener vivienda asequible. Podrían crearse falsas expectativas, porque se da por sentado que se necesita suelo calificado, cuando en realidad lo que se precisa es una oferta suficiente de suelo urbanizado con calidad y convenientemente estructurado.

## Algunas consideraciones sobre aspectos del contenido de la Ley 98 relacionados con los regímenes de suelo

La lógica de los planteamientos que hace la Ley 98 en materia de regímenes de suelo hay que buscarla con seguridad en el hecho de que al no tener el Estado capacidad de regulación tras la sentencia del T.C. de 20 de mayo de 1997 del «modelo urbanístico», éste no puede «estructurar» los suelos urbanizables. Así pues, como en los aspectos sectoriales (de carácter medioambiental, de carácter territorial, de carácter agrario, de carácter forestal, de recursos naturales, etcétera) el Estado tiene capaci-

dad legislativa, tiene lógica que el texto en esta situación actual defina por negativo el suelo urbanizable (siempre que en el no urbanizable quepan aquellos suelos que el planeamiento declare que no conviene, de forma justificada para esta política de suelo, introducir en el mercado).

La nueva Ley abre un proceso para que los planes incorporen una real política de suelo. El que los planes sean documentos que puedan recrear condiciones de mercado pone en crisis algunos aspectos de la tradición urbanística heredada, como afirma J. A. Solans (1).

En primer lugar, la Ley 98 distorsiona el rol de los programas de actuación, claves, si hubiesen sido desarrollados con una lógica estratégica (la mayoría de los Ayuntamientos está haciendo planes estratégicos). Esa lógica de los municipios no pasa hoy, curiosamente, por la lógica urbana. Es lo que podemos llamar la crisis de la programación como escenario en el que los tiempos de la política local son aplicados en períodos y cadencias que no responden a los tiempos y esquemas de la teoría del planeamiento.

En el caso del suelo urbanizable no programado, algo que ha venido definiendo desde el 76 característicamente estos suelos ha sido el que había un criterio de oportunidad política para su programación por parte de las Corporaciones, y en consecuencia ha dejado márgenes de enorme discrecionalidad que han provocado que en algunos municipios, ni por la Administración ni por los particulares se encontrase la vía para el desarrollo de estos sectores. Había en ello, como recuerda J. A. Solans (1) «un intento de conjugar, un desarrollo más relacionado con la propiedad de la tierra, con un desarrollo más relacionado con las capacidades de los agentes financieros o de los agentes constructores. Por no mencionar que se han dado estrategias de desprogramación como forma de

*seleccionar mejor los promotores y al mismo tiempo para poder aplicar cargas que con los suelos programados no hubiesen podido aplicarse al no venir en los planes definida la estructura general y orgánica del territorio y ser necesario que en el momento de la programación las Corporaciones fijasen aquellos elementos de infraestructura que eran necesarios. Dicho mayor coste repercutía finalmente en el usuario final».* Era en suma un marco de difícil desarrollo dadas las condiciones y la poca transparencia de los procesos. En contraposición, ahora, el texto legal para el suelo urbanizable define unos sectores o ámbitos delimitados y ello significa que hay un grado de concreción en el planeamiento suficiente para poderlos desarrollar de forma reglada, y que en cambio hay otro suelo en el que los planes fijarán usos globales admisibles, y unas intensidades máximas. Los planes tendrán allí capacidad en función de su posición de fijar condiciones para su trámite, pero no necesariamente el grado de precisión que permitiría un desarrollo automático.

## Análisis cualitativo y cuantitativo de la legislación autonómica vigente

### Clasificación por tipos

Algunas matizaciones:

- Resulta difícil establecer la frontera de lo que es legislación propiamente urbanística y lo que no lo es. El criterio adoptado es amplio: en la medida en que se de algún tipo de incidencia o relación con el territorio, la organización competencial de su regulación, su preservación, etc., el texto legal en cuestión ha recibido aquella consideración.

- No nos hallamos habitualmente ante tipos puros, dándose con frecuencia situaciones mixtas.

- El presente análisis, que también se extiende a los territorios aforados, abarca las Leyes, Decretos, Ordenes y Resoluciones.

(1) SOLANS I HUGUET, J. A. *Jornadas sobre la nueva Ley del Suelo*. COAC, 1998. Barcelona.

nes, dictadas por las C.C.A.A. en el ámbito y ejercicio de sus propias competencias (2).

En razón, fundamentalmente de su intencionalidad, objetivos y contenido, para las legislaciones analizadas, podría proponerse la siguiente clasificación:

1. *Legislación organizativa* (creación de institutos de suelo, delimitación de competencias, etc.) (ORG).

2. *Legislación Autonómica de Ordenación o Política Territorial* (OT).

3. *De medidas urgentes o transitorias en materia de urbanismo* (dictadas en diferentes momentos como respuestas coyunturales a situaciones diversas (MT). Cabe distinguir:

- *De adaptación de la Ley del Suelo 76 a la Comunidad Autónoma* (MT/AD76).

Por ejemplo, Galicia, Ley 11/85.

- *De adaptación a la legislación 90/92* (MT/AD90-92).

- *De adaptación a la sentencia de inconstitucionalidad de 1997* (MT/AD97).

Es, por ejemplo, el caso de la Ley 9/97 de Castilla-León (véase exposición de motivos, último párrafo) o de la Ley 13/97 de Extremadura.

Normalmente, estas acciones normativas se han limitado a fijar posiciones de las Comunidades Autónomas sobre la aplicabilidad de los preceptos de la legislación urbanística estatal para cuyo dictado ésta había sido declarada incompetente. Asimismo, acostumbran a regular los aprovechamientos susceptibles de apropiación, optando por el 85% o el 90% según los casos.

Un artículo único, habitualmente, asume que, en las Comunidades Autónomas, el Régimen Jurídico o Normativo se regirá por los preceptos declarados nulos e inconstitucionales desde el punto de vista de la competencia estatal, como paraguas en ese momento de *vacío*.

- *Otras medidas urgentes o transitorias en materia de urbanismo y protección o regímenes sustitutivos* (MTU).

Es el caso de Canarias –Ley 3/1985– o Baleares –Ley 10/89–.

4. *Textos completos (o parciales) de Leyes del Suelo Autonómicas* (LSA) (LSAp).

Es el caso de la Ley 1/97 de Galicia o del Text Refòs de Cataluña.

Y, en general, de otras Comunidades Autónomas con tradición legislativa en materia de suelo, como Navarra.

5. *De regulación de suelos rústicos o de desarrollo del medio rural* (RSNU).

6. *De regulaciones específicas* (protección de la legalidad, disciplina urbanística, agilización de la gestión y ejecución, de medidas de intervención en materia de suelo y vivienda o en materia de valoración...) que no forman parte de los epígrafes anteriores (RE).

Es el caso de las medidas para la protección de la legalidad urbanística en la Región de Murcia –Ley 12/86– o de la Ley Foral 7/1989 de Navarra, entre otras muchas.

En general, no se trata de una clasificación excluyente. Según la Comunidad Autónoma de que se trate, a menudo coexisten varias situaciones, como en el caso de la Ley 17/1994 del País Vasco, que aquí simplificaremos como de regulación específica o de la Ley 10/1994 de Navarra de Ordenación del Territorio y de Urbanismo.

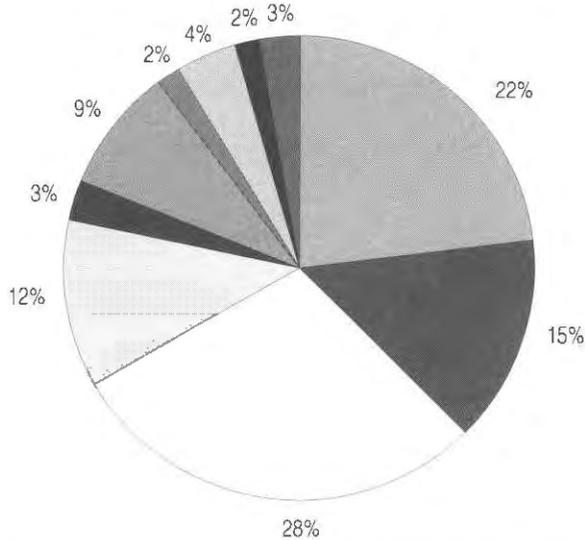
El cuadro y los gráficos que acompañan estas líneas reflejan, atendiendo a la clasificación propuesta, las diferentes situaciones para las 69 legislaciones estudiadas.

Merece la pena mencionar que la mayoría (2/3 partes) de la legislación autonómica de que se han dotado las diferentes Comunidades Autónomas obedece a necesidades organizativas (un 14,5%), a regulaciones específicas (un 29%) o a la esfera de la ordenación territorial (23,1%) (Gráfico 1).

La cronología de las actuaciones también puede apreciarse examinando los gráficos 2 y 3, que, en general evidencian la disper-

(2) Se ha utilizado como base documental la publicación en CD-ROM «Código Técnico de Urbanismo. Suelo» del COAC. 1998. Barcelona. (B. Ruiz, J. Montoro y otros.)

Gráfico 1  
Clasificación de las legislaciones autonómicas por tipos (%)



■ MTU:	Otras medidas urgentes o transitorias en materia de urbanismo y protección.
■ LSAp:	Leyes de suelo autonómicas. Textos parciales.
■ LSA:	Leyes de suelo autonómicas. Textos completos.
■ MT/AD90-92:	Normativa de adaptación a la legislación 90-92.
■ MT/AD97:	Normativa de adaptación a la Sentencia de inconstitucionalidad de 1997.
■ MT/AD76:	Normativa de adaptación de la Ley del Suelo 76 a la Comunidad Autónoma.
■ RSNU:	Regulación de suelos rústicos o de desarrollo del medio rural.
■ RE:	Regulaciones específicas.
■ ORG:	Legislación de regulación organizativa.
■ OT:	Legislación autonómica de Ordenación o Política Territorial.

sión de las fechas de promulgación de las legislaciones aludidas (salvo en el caso de las iniciativas de adaptación que siguen su propio patrón y se centran en los años 84/85 y 97, como es lógico suponer) acomodadas en el tiempo a los esquemas de necesidades específicas de cada Comunidad.

### Situaciones-tipo en las diferentes Comunidades Autónomas

La situación del ordenamiento urbanístico aplicable en las diferentes Comunidades Autónomas tras la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de mayo de

1997 y en el momento mismo de la aparición de la Ley 6/98 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, puede, asimismo, sintetizarse a partir de las siguientes situaciones-tipo (3):

1. *Comunidades Autónomas que habían hecho un ejercicio significativo de sus competencias legislativas urbanísticas.* Cabe distinguir dos variantes:

(3) Como muy acertadamente pone de manifiesto L. PAREJO ALFONSO en «Análisis para el CSCAE». Instituto P. Madoz de la Universidad Carlos III. Madrid. Abril 1997.

Gráfico 2  
Cronología de la legislación autonómica de Ordenación o Política Territorial

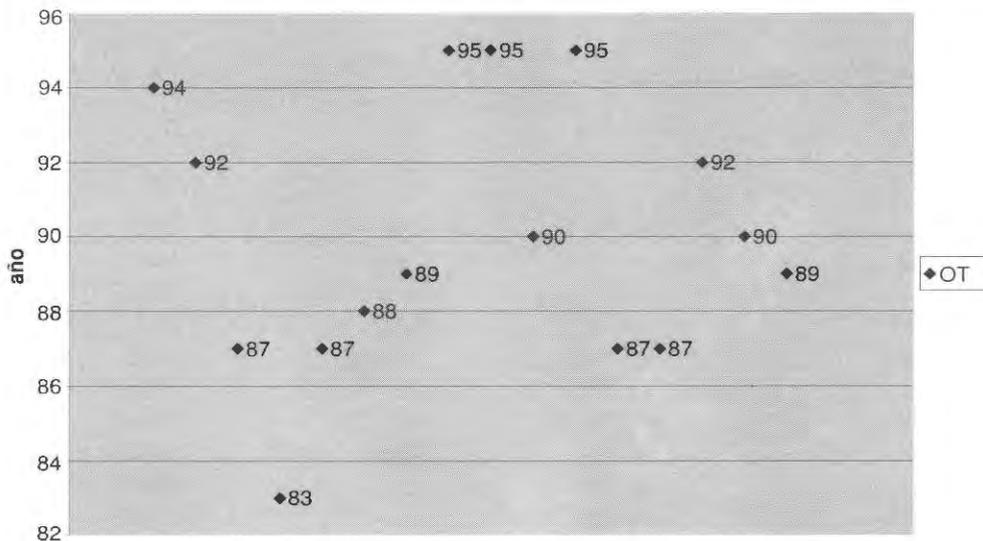
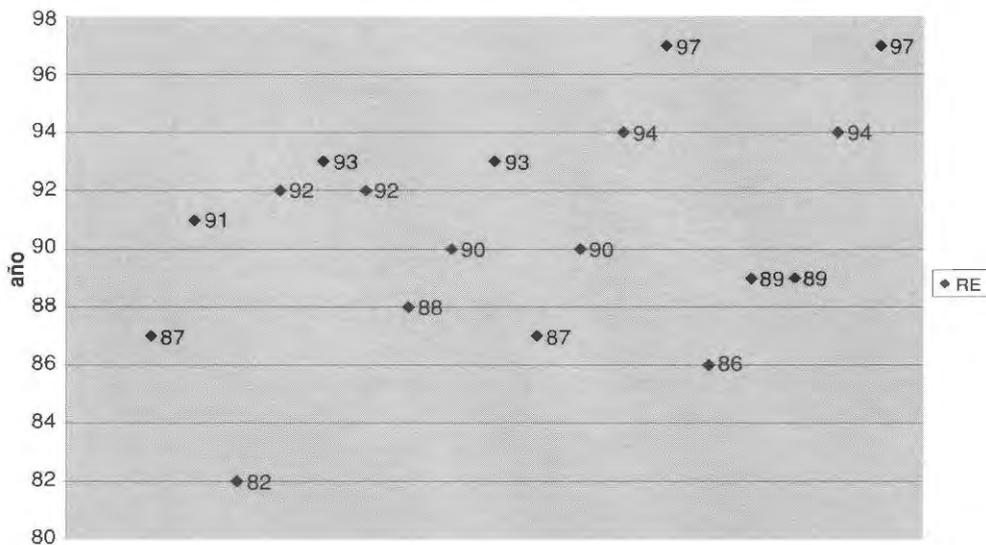


Gráfico 3  
Cronología de la legislación de Regulaciones Específicas



Cuadro 1

## Legislación autonómica vigente. Clasificación por tipos

Comunidad Autónoma	Clave Legislación	Rango	Tipo Legislación
Andalucía	An9401	Ley	OT
Aragón	Ar8506	Ley	ORG
"	Ar9211	Ley	OT
Asturias	As8701	Ley	OT
"	As8703	Ley	RE
"	As9006	Ley	RSNU
"	As9102	Ley	RE
Cataluña	C80004	Ley	ORG
"	C82306	Decreto	RE
"	C83021	Ley	OT
"	C84146	Decreto	MT/AD76
"	C87007	Ley	ORG
"	C87008	Ley	ORG
"	C87177	Decreto	OT
"	C88005	Decreto	ORG
"	C88028	Resolución	ORG
"	C88031	Decreto	OT
"	C89260	Decreto	OT
"	C90001	Decreto	LSA
"	C92055	Decreto	RE
"	C93248	Decreto	RE
"	C94186	Decreto	ORG
"	C95001	Ley	OT
"	C95177	Decreto	OT
"	C97303	Decreto	RE
Cantabria	Cb9007	Ley	OT
"	Cb9204	Ley	RE
"	Cb9409	Ley	RSNU
Castilla-León	Cl9709	Ley	MT/AD97
Castilla-la Mancha	Cm9705	Ley	MT/AD97
Extremadura	Ex97112	Decreto	MT/AD97
"	Ex9713	Ley	MT/AD97
Galicia	Ga8511	Ley	MT/AD76
"	Ga9510	Ley	OT
"	Ga9701	Ley	MT/AD90-92
"	Ga9705	Ley	ORG

Cuadro 1 (continuación)

Legislación autonómica vigente. Clasificación por tipos

Comunidad Autónoma	Clave Legislación	Rango	Tipo Legislación
Islas Baleares	Ib8708	Ley	OT
"	Ib8808	Ley	RE
"	Ib8910	Ley	MTU
"	Ib9009	Ley	ORG
"	Ib9010	Ley	RE
"	Ib9015	Ley	ORG
"	Ib9306	Ley	RE
"	Ib9401	Ley	RSNU
"	Ib9706	Ley	RSNU
Islas Canarias	Ic8503	Ley	MTU
"	Ic8701	Ley	OT
"	Ic8705	Ley	RSNU
"	Ic8706	Ley	RE
"	Ic9007	Ley	RE
"	Ic9440	Decreto	RE
Madrid	Ma8404	Ley	RE
"	Ma9509	Ley	LSAp
"	Ma97131	Decreto	RE
"	Ma9720	Ley	MT/AD97
Murcia	Mu8612	Ley	RE
"	Mu9204	Ley	OT
Navarra	Na8907	Ley	RE
"	Na9328	Decreto	RSNU
"	Na9410	Ley	LSA
Pais Vasco	Pv8909	Ley	RE
"	Pv9004	Ley	OT
"	Pv9417	Ley	RE
"	Pv9703	Ley	RE
"	Pv9742	Decreto	MT/AD97
Valenciana	Va8906	Ley	OT
"	Va9204	Ley	RSNU
"	Va9406	Ley	LSA
"	Va9702	Ley	RSNU

- C.C.A.A. que se habían dotado ya de una legislación (mediante uno o más *actos normativos*) con vocación de *disciplina completa* en la materia, capaz de desplazar la normativa general-estatal hasta *inhibir* incluso su aplicabilidad (que no provocar su derogación) en el territorio respectivo. Es el caso de Cataluña, Valencia y Navarra.

- C.C.A.A. que se habían dotado ya de una legislación propia pero parcial, limitada sólo a ciertos aspectos (habilitando una gestión propia para peculiaridades de su territorio) y carente de voluntad de *desplazamiento* total de la normativa general-estatal, e incluso, las más de las veces, dictada partiendo de esta última como base. Es el caso de las Comunidades de Galicia y Madrid.

2. *Comunidades Autónomas que no habían hecho ejercicio (significativo, al menos) de su competencia legislativa-urbanística.*

En esta situación se hallarían las restantes C.C.A.A., a saber, Andalucía, Asturias, Aragón, Baleares, Canarias, Cantabria, Castilla-la Mancha, Castilla-León, Extremadura, Murcia, País Vasco y La Rioja.

## Conclusiones. Fórmulas y posibilidades de acomodación a la Ley 98

En primer lugar, y por lo que se refiere a los regímenes de suelo, habrá que estar atentos a las determinaciones del planeamiento de rango superior aprobado. Estas determinaciones habrá que interpretarlas en clave de Ley 98. Dicha «traducción» vendrá o no facilitada por el nivel previo de desarrollo legislativo autonómico.

En esta última línea cabría apuntar algunas reflexiones:

A partir de las situaciones definidas en función del nivel de ejercicio de las competencias legislativas desarrollado en cada ámbito territorial puede inicialmente deducirse la incidencia de la Ley 98 para las diferentes Comunidades Autónomas.

Dicha incidencia, en el caso de las Comunidades que habían establecido una disciplina completa en la materia es nula (o casi). Solo en algunos puntos de carácter secundario podría identificarse algún vacío. Estas Comunidades Autónomas sólo deben pensar, como mucho, en iniciativas legislativas limitadas (vg. en materia de transposición de algunas definiciones y conceptos que afecten a regímenes del suelo). Es el caso de Cataluña, Valencia y Navarra.

Por lo que se refiere tanto a las Comunidades Autónomas que habían legislado en su día sin voluntad de desplazamiento de la normativa general-estatal (Galicia, Madrid), como las que no han hecho ejercicio significativo o lo han hecho pero centrándose en otras regulaciones específicas (las restantes Comunidades) parece evidente que han de «recomponer» mediante actos normativos los contenidos vaciados por la sentencia del Tribunal Constitucional y asegurarse la acomodación a la Ley 98.

No obstante, algunas Comunidades Autónomas de este grupo (las clasificadas con legislación del tipo MT/AD 97), y en concreto, las dos Castillas, Extremadura, Madrid y el País Vasco, han abordado durante 1997 procesos de adaptación a la Sentencia de su legislación autonómica para cubrir el vacío legal producido.

Ello les sitúa en mejor posición, pues probablemente han cumplido una etapa esencial y habrá que ver si en cada caso las adaptaciones son suficientes, aunque parece poco probable.

Mencionar, por último que algunas Comunidades Autónomas que ya se han dotado de ciertas regulaciones específicas, especialmente las relacionadas con lo que podemos entender como el régimen del suelo no urbanizable de la nueva Ley (caso de Asturias, Cantabria, Baleares, Canarias y Navarra) parten asimismo de una posición específicamente mejor, al menos en dichos aspectos, que las que no lo hicieron. ■