

## **Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo**

### **1. Índice**

#### **TÍTULO PRELIMINAR: Disposiciones generales**

- Artículo 1. Objeto de esta ley.
- Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.
- Artículo 3. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

#### **TÍTULO I: Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos**

- Artículo 4. Derechos del ciudadano.
- Artículo 5. Deberes del ciudadano.
- Artículo 6. Iniciativa privada en la urbanización y la construcción o edificación
- Artículo 7. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.
- Artículo 8. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.
- Artículo 9. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

#### **TÍTULO II: Bases del régimen del suelo**

- Artículo 10. Criterios básicos de utilización del suelo.
- Artículo 11. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.
- Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.
- Artículo 13. Utilización del suelo rural.
- Artículo 14. Actuaciones de transformación urbanística.
- Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.
- Artículo 16. Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística
- Artículo 17. Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas.
- Artículo 18. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.
- Artículo 19. Declaración de obra nueva.

#### **TÍTULO III: Valoraciones**

- Artículo 20. Ámbito del régimen de valoraciones.
- Artículo 21. Criterios generales para la valoración de inmuebles.
- Artículo 22. Valoración en el suelo rural
- Artículo 23. Valoración en el suelo urbanizado.
- Artículo 24. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.
- Artículo 25. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.

Artículo 26. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

Artículo 27. Régimen de la valoración.

#### **TÍTULO IV: Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial**

Artículo 28. Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 29. Supuestos de reversión y de retasación

Artículo 30. Supuestos indemnizatorios.

#### **TÍTULO V: Función social de la propiedad y gestión del suelo**

##### **CAPÍTULO I: Venta y sustitución forzosas**

Artículo 31. Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas.

Artículo 32. Régimen de la venta o sustitución forzosas.

##### **CAPÍTULO II: Patrimonios públicos de suelo**

Artículo 33. Noción y finalidad.

Artículo 34. Destino.

##### **CAPÍTULO III: Derecho de superficie**

Artículo 35. Contenido, constitución y régimen.

Artículo 36. Transmisión, gravamen y extinción.

#### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

Disposición adicional primera. Sistema de información urbana.

Disposición adicional segunda. Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas

Disposición adicional tercera. Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla.

Disposición adicional cuarta. Gestión de suelos del patrimonio del Estado.

Disposición adicional quinta. Modificación del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.

Disposición adicional sexta. Suelos forestales incendiados.

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural.

Disposición adicional octava. Participación del Estado en la ordenación territorial y urbanística.

Disposición adicional novena. Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Disposición transitoria primera. Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida.

Disposición transitoria segunda. Deberes de las actuaciones de dotación.

Disposición transitoria tercera. Valoraciones.

Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.** Derogación normativa

## **DISPOSICIONES FINALES**

Disposición final primera. Carácter del contenido dispositivo de esta Ley.

Disposición final segunda. Delegación legislativa

Disposición final tercera. Desarrollo.

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

## **2. Documentos relacionados**

Esta ley deroga en su disposición derogatoria única, en la letra a) a:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Esta norma que afecta a:

- Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954
- Número 2 del artículo 43 redactado por la disposición adicional quinta de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- Artículo 38 derogado por la letra c) de la disposición derogatoria única de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- Artículo 39 derogado por la letra c) de la disposición derogatoria única de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio
- Artículo 133, el apartado 1 del artículo 134, el apartado 1 del artículo 243, el artículo 276, el apartado 1 del artículo 280 y los artículos 287, 288 y 289, derogados por la letra b) de la disposición derogatoria única de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

- L 33/2003 de 3 noviembre, de patrimonio de las Administraciones Públicas
  - Artículo 190 bis introducido por el número 2 de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
  - Número 5 de la disposición final segunda redactado por el número 3 de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
  
- L 14/2000 de 29 diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social
  - Apartado 7.º del número dos del artículo 53 redactado por el número 5 de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
  
- L 50/1998 de 30 diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social
  - Letra e) del número dos del artículo 71 introducida por el número 4 de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
  
- L 7/1985 de 2 abril, de bases del Régimen Local
  - Párrafo introductorio del número 2 del artículo 22 redactado por el apartado 1 de la disposición adicional novena de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
  - Letra c) del número 2 del artículo 22 redactada por el apartado 1 de la disposición adicional novena de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
  - Letra o) del número 2 del artículo 22 redactada por el apartado 1 de la disposición adicional novena de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
  - Artículo 70 ter introducido por el apartado 2 de la disposición adicional novena de Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
  - Número 7 del artículo 75 redactado por el apartado 3 de la disposición adicional novena de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
  - Número 8 del artículo 75 introducido por el apartado 4 de la disposición adicional novena de Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
  - Disposición adicional decimoquinta introducida por el apartado 5 de la disposición adicional novena de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

### **3. Comentarios**

La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, regula el régimen del suelo, con objeto de garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos constitucionales a él asociados en lo que atañe a los intereses cuya gestión está constitucionalmente encomendada al Estado. Uno de los puntos en los que se fundamenta la Ley es la necesidad de que el urbanismo responda en los requerimientos de un desarrollo sostenible.

Esta Ley entrará en vigor el 1 de julio de 2008.

Esta Ley regula 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 en todo el territorio estatal. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales de su régimen jurídico, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

#### **Principales novedades**

Entre las principales novedades introducidas por la norma destaca:

- Expone, por primera vez, los derechos y deberes de los ciudadanos en materia de suelo .
- Fija en el 30% la reserva mínima de suelo residencial para VPO en los nuevos desarrollos.
- Establece en entre el 5% y el 15% la cantidad de suelo destinado a dotaciones municipales en los nuevos desarrollos.
- Prohíbe vender o subastar suelos públicos destinados a VPO por encima del valor máximo de repercusión de esos suelos para ese uso.
- Sometimiento obligatorio a información pública de los planes y convenios urbanísticos antes de su aprobación por los ayuntamientos.
- Los ayuntamientos deberán publicar en internet y tener a disposición de los vecinos copias en papel de los planes vigentes.
- Los convenios de planeamiento y las permutas de terreno deberán aprobarse por el pleno de los ayuntamientos.
- Los concejales y directivos municipales deberán hacer declaraciones públicas de sus bienes y actividades privadas. Si tienen responsabilidad ejecutiva, se les prohibirá la actividad privada en esa materia y término municipal en los dos años siguientes al cese de su actividad en el consistorio.
- Se deberá identificar y hacer público el nombre de quienes hayan sido propietarios durante los últimos cinco años de los terrenos que se recalifiquen y generen plusvalías.
- El suelo se valorará por su valor real y no por sus expectativas de revalorización.
- Sólo se podrá urbanizar el suelo necesario e idóneo para hacer ciudad.

- Se revisará de forma global el planeamiento si una actuación por sí misma o junto a las aprobadas en los dos últimos años supone un incremento del 20% o más de la población.
- Los desarrollos urbanísticos se someterán con carácter previo a su aprobación a un examen medioambiental y a otro de sostenibilidad económica.

## **Medio ambiente**

### **Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible**

En virtud del principio de desarrollo sostenible se establecen las bases medioambientales que las políticas públicas relativas al suelo deben propiciar.

### **Artículo 5. Deberes del ciudadano**

Todos los ciudadanos tienen el deber de buenas prácticas medioambientales

### **Artículo 10. Criterios básicos de utilización del suelo**

Las Administraciones Públicas tienen la competencia en materia de ordenación territorial y urbanística, por lo que deberán atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, al principio de protección del medio ambiente, teniendo en cuenta todo lo relativo a residuos , suelos contaminados, medio natural...

### **Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.**

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental, así como todos aquellos proyectos que se requieran para su ejecución. Estos instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberán incluir un informe de sostenibilidad ambiental, que establezca los riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

### **Artículo 16. Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística.**

Se aseguran unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación o seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente.

**AVISO:** Estos comentarios no son textos legales oficiales, únicamente es un instrumento de orientación para una mejor comprensión de la legislación medioambiental básica.  
La Cámara de Comercio e Industria de Zaragoza no asume responsabilidad alguna en relación con la información incluida en estas páginas.