



CORTS VALENCIANES

SERVICIO DE
DOCUMENTACIÓN
BIBLIOTECA Y ARCHIVO
DEPARTAMENTO DE
DOCUMENTACIÓN

PROYECTO DE LEY DEL SUELO DE LA COMUNITAT VALENCIANA



DOSSIER DE DOCUMENTACIÓN OCTUBRE 2026 Nº 17
COORDINADO Y REVISADO POR EL LETRADO JOSÉ CARLOS
NAVARRO RUIZ

El [Proyecto de Ley del Suelo de la Comunitat Valenciana](#) ha sido admitido a trámite por la Mesa de Les Corts, el día 29 de septiembre de 2026 y remitido a la Comisión de Medio Ambiente, Agua y Ordenación del Territorio aplicando a instancias del Consell el Procedimiento de urgencia, al amparo del art 92 del RCV.

El proyecto de ley consta de una Exposición de Motivos, 338 artículos distribuidos, junto al Título preliminar en VI Títulos, y once disposiciones adicionales, dieciocho disposiciones finales, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El proyecto de ley señala una finalidad general y varios objetivos materiales, pretende, según refiere, establecer un marco normativo claro, coherente y riguroso en materia de territorio y urbanismo, y determina como objetivos materiales principales: la calidad de vida y cohesión, el uso racional y sostenible del suelo, el acceso a la vivienda y la atención a las zonas rurales y despobladas.

El texto determina como principios rectores de la actuación territorial y urbanística: la sostenibilidad y uso racional del suelo; la seguridad jurídica; la autonomía local y centralidad del municipio; la participación y transparencia y la eficiencia administrativa.

El proyecto de ley redefine el papel de los instrumentos de planeamiento y los sistemas de ejecución. La reordenación del planeamiento urbanístico, el Plan General se convierte en el instrumento estratégico y directivo de la ordenación estructural, y la ordenación pormenorizada se confía a los instrumentos de desarrollo planes parciales. También, se establecen instrumentos específicos para municipios pequeños o en riesgo de despoblación.

La gestión del urbanismo y los sistemas de gestión se flexibilizan diversificando estos: gestión por propietarios, cooperación, expropiación...La Agencia Valenciana de Protección del Territorio se define como el órgano clave de la inspección de la disciplina urbanística y urbanística.

Este proyecto de ley se dicta al amparo de la competencia exclusiva de la Generalitat en materia de ordenación del territorio y urbanismo, reconocida en el [art. 49.1.9 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana](#), en conexión con el [art. 148.1.3 CE](#), que habilita a las Comunidades Autónomas para asumir competencias en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

La norma clave vigente en la Comunitat Valenciana es [el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Paisaje](#)¹. Este texto integra la anterior ley 5/2014,

¹ Modificado por la [Ley 5/2026, de 31 de julio, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat](#), no incorporado aún al texto

de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), reformada por la Ley 1/2019 y otras disposiciones.

La norma regula la ordenación del territorio valenciano, la actividad urbanística, el uso racional del suelo y de la conservación del medio rural. Establece la infraestructura verde, los instrumentos de ordenación urbanística y territorial:

También, regula la Estrategia Territorial Valenciana², como el elemento de referencia para intentar conseguir un territorio integrador en lo social, respetuoso en lo ambiental y competitivo en lo económico. En el ámbito municipal regula los planes generales estructurales, junto a los planes especiales y los catálogos de protecciones.

Esta norma se complementa con el [Decreto 65/2021, de 9 de abril, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial](#), por el que se constituye un canal informático para la tramitación electrónica de los procedimientos urbanísticos y recopilación y difusión de la información. Así como con la Agencia Valenciana de Protección del Territorio, garante de la legalidad urbanística desarrolla sus estatutos en el [Decreto 59/2021, de 9 de abril](#).

Otras normas relacionadas con esta materia, con la que existen fuertes interrelaciones, son la [Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda](#)³ que regula la política de vivienda, incluyendo acciones de regeneración urbana integrada en barrios y centros históricos, que conllevan normas y planes de conservación y rehabilitación y la obligación de conservación de inmuebles. El [Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo](#), en el que se establecen las áreas residenciales prioritarias, con el objetivo de crear reservas de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. La accesibilidad en edificación y espacios públicos se contempla en el [Decreto 65/2019, de 26 de abril, de accesibilidad en la edificación y espacios públicos](#), en su art. 24 prevé la aplicación de las condiciones de accesibilidad de nuevo desarrollo a los espacios públicos.

La necesidad de información cartográfica proporcionada por las cartografías temáticas y estudios producidos por el *Institut Cartogràfic València* ([Ley 2/2020, de 2 de diciembre, de la información geográfica y del Institut Cartogràfic Valencià](#)) deben integrarse para la redacción de los planes urbanísticos, en ellos se debe contemplar:

1. Delimitación del riesgo de inundación a escala regional.
2. Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas
3. Accesibilidad potencia a los recursos hídricos
4. Afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística.
5. Litología, aprovechamiento de las rocas industriales y riesgo de

² Desarrollada por el [Decreto Ley 11/2011, de 4 de noviembre, de medidas urgentes de impulso e implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas](#)

³ Ver también [Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda](#)

deslizamientos.

6. El suelo como recurso natural: fisiografía, capacidad de uso del suelo, erosión actual y erosión potencial. (art. 1 de la [Orden de 8 de marzo de 1999, por la que se declaran de necesaria observancia en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana determinadas cartografías y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial](#), ampliada por la [Orden de 15 de febrero de 2000, de la Consellería de Obras Públicas Urbanismo y Transporte](#).

La realidad del mundo rural también se encuentra estrechamente vincular con este texto [la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Huerta de Valencia](#), reconoce un paisaje propio y característico que conforma un patrimonio rural y natural, que debe ser considerado en los planes de ordenación del territorio.

En los principios generales de este proyecto también se subraya prestar atención a las zonas despobladas, la [Ley 5/2023, de 13 de abril, integral de medidas contra el despoblamiento y por la equidad territorial](#), busca garantizar los derechos, servicios públicos de calidad y oportunidades laborales a toda la ciudadanía, tanto vivan en entornos rurales como urbanos, trata de impulsar medidas que ayuden a frenar el declive demográfico y a diversificar su economía

NORMATIVA ESTATAL

En esta materia, y aunque es competencia exclusiva de la Comunitat Valenciana las materias “ordenación del territorio”, “urbanismo” y “vivienda”, también inciden las competencias del Estado del siguiente modo:

El [artículo 149 Constitución Española](#) fija las competencias exclusivas del Estado, entre las que son relevantes en esta materia, entre otras:

- 149.1.1: condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de derechos y deberes.
- 149.1.13: bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.
- 149.1.18: bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas, procedimiento administrativo común, expropiación forzosa, responsabilidad de las Administraciones.
- 149.1.23: legislación básica sobre protección del medio ambiente, montes y aprovechamientos forestales.
- 149.1.25: bases del régimen minero y energético.
- 149.1.22 y 24: recursos hidráulicos interautonómicos y obras públicas de interés general.

De esta combinación se deriva la doctrina clásica del Tribunal Constitucional⁴: las Comunidades Autónomas pueden ostentar competencias exclusivas en urbanismo y ordenación del territorio, pero su ejercicio está condicionado por las bases estatales en materias transversales (suelo, medio ambiente, energía, infraestructuras, planificación económica, régimen administrativo, etc.)

La ordenación del territorio, el urbanismo, el suelo y la vivienda son materias de competencia autonómica exclusiva, asumidas por las Comunidades Autónomas, no obstante, también la Administración Local conforme a la [Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local](#), ostenta competencias propias en estas materias: urbanismo, prestación de servicios urbanos básicos, disciplina urbanística y protección de la legalidad urbanística

En el ámbito estatal el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana ([Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre](#)) establece como común para el territorio españolas siguientes condiciones básicas (art. 1)

- La igualdad en el ejercicio de los derechos y deberes relacionados con el suelo.
- Un desarrollo urbano sostenible, competitivo y eficiente, impulsando rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas

La legislación estatal de carácter básico en materia de suelo y urbanismo se complementa con dos normas que inciden sobre este campo

En primer lugar, la [Ley 12/2023, del 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda](#)⁵, establece el derecho a la vivienda y los deberes de los Poderes Públicos, regula las medidas sobre parque de vivienda asequible, vivienda protegida y reservas de suelo (en coordinación con el Real Decreto Legislativo 7/2015). Regula las situaciones de vulnerabilidad residencial, grandes tenedores, información en contratos de arrendamiento, etc. y fija los criterios básicos para políticas autonómicas y locales de vivienda.

En segundo lugar, La [Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental](#), determina la evaluación estratégica de planes y programas incluyendo expresamente la ordenación del territorio urbano y rural y del uso del suelo (art. 6), fija los criterios para decidir si un plan requiere evolución ordinaria (Anexo V) y contenido del estudio ambiental (Art. 35)

Como legislación sectorial del Estado que incide en el territorio y el urbanismo, hay que citar la [Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio](#)

⁴ Véase [STC 44/2026, de 10 de junio](#) Ley del paisaje de La Rioja; [STC 65/2018, de 7 de junio](#), Ley Castilla-La Mancha fracking; [STC 42/2018, de 26 de abril](#) Ley Canarias sobre ordenación territorial y turismo

⁵ Ley que ha sido objeto de diversos recursos de inconstitucionalidad que han sido resueltos mediante SSTC (Andalucía, País Vasco... la última Galicia hace unos días), como se detalla en el apartado de jurisprudencia de este Dossier

[Natural y de la Diversidad](#) que contiene legislación básica sobre conservación de espacios naturales, Red Natura 2000, corredores ecológicos, etc., con prevalencia sobre la ordenación territorial y urbanística. Y también obliga a integrar la protección de hábitats y especies en los instrumentos de ordenación del territorio y urbanismo y la [Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética](#) es la norma, sobre la ordenación territorial y urbana a través de obligaciones de adaptación al cambio climático, protección de biodiversidad y planificación de infraestructuras verdes.

Una recopilación sistemática con la legislación estatal sobre Derecho Urbanístico y sobre Vivienda puede consultarse en los Códigos electrónicos del BOE:

[Código de Derecho Urbanístico estatal](#) (actualizado 17.06.2025)

[Código de la Vivienda del Estado](#) (última modificación 01.10.2026).

Las **COMUNIDADES AUTÓNOMAS** han desarrollado su normativa en este campo e incluso algunas están modificándolas en sus Parlamentos. En este apartado se ha incluido las normas básicas, de cada una de estas materias así como los Códigos Electrónicos específicos de ellas elaborados por el el BOE, tanto sobre urbanismo como sobre vivienda, para una visión más completa.

➤ **ANDALUCÍA**

- [Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía](#) ⁶
- [Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía](#)

[Código de Urbanismo de Andalucía](#) BOE (actualizado 06.05.2026)

[Código de la Vivienda de Andalucía](#) BOE (actualizado 21.09.2026)

➤ **ARAGÓN**

- [Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes en política de vivienda protegida](#)
- [Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo](#)
- [Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio](#)

[Código de Urbanismo de Aragón](#) BOE (actualizado 24.08.2026)

[Código de la Vivienda de Aragón](#) BOE (actualizado 13.07.2026)

⁶ Ver [TSC 25/2024, de 13 de febrero](#), por la que se declaró inconstitucional y nulidad de los incisos indicados en los arts. 22.2 y 137.2.f) y la disposición adic. 4.1 y 2 sobre actuaciones sobre suelo rústico

➤ **PRINCIPADO DE ASTURIAS**

- [Decreto Legislativo 1/2004](#), de 20 de abril, por el que se aprueba del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo
- [Ley 2/2004](#), de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda
- [Ley 7/2024](#), de 20 de diciembre, de Proyectos de Interés Estratégicos

[Código de Urbanismo del Principado de Asturias](#) BOE (actualizado 16.12.2025)

[Código de la Vivienda del Principado de Asturias](#) BOE (actualizado 10.08.2026)

➤ **ILLES BALEARS**

- [Ley 4/2008](#), de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible
- [Ley 5/2008](#), de 14 de mayo de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para vivienda de protección pública
- [Ley 12/2017](#), de 29 de diciembre, de urbanismo
- [Decreto Ley 9/2020](#) 9/2020, de medidas urgentes de protección del territorio
- [Ley 4/2025](#), de 18 de julio, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos

[Código de Urbanismo de las Illes Balears](#) BOE (actualizado 29.07.2026)

[Código de la Vivienda de las Illes Balears](#) BOE (actualizado 06.08.2026)

➤ **ISLAS CANARIAS**

- [Ley 4/2017](#), de 13 de julio, del suelo y los Espacios Naturales Protegidos
- [Decreto Ley 1/2024](#), de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda

[Código de Urbanismo de las Islas Canarias](#) BOE (actualizado 11.05.2026)

[Código de la Vivienda de las Islas Canarias](#) BOE (actualizado 30.06.2025)

➤ **CANTABRIA**

- [Ley 5/2014](#), de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida
- [Ley 5/2022](#), de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo⁷

[Código de Urbanismo de Cantabria](#) BOE (actualizado 14.05.2026)

[Código de la Vivienda de Cantabria](#) BOE (actualizado 14.05.2026)

➤ **CASTILLA Y LEÓN**

- [Ley 10/1998](#), de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio
- [Ley 5/1999](#), de 8 de abril, de Urbanismo
- [Ley 9/2010](#), de 30 de agosto, del derecho a la vivienda

[Código de Urbanismo de Castilla y León](#) BOE (actualizado 24.08.2026)

[Código de la Vivienda de Castilla y León](#) BOE (actualizado 01.04.2026)

➤ **CASTILLA-LA MANCHA**

Cortes de Castilla-La Mancha

[Proposición de ley de medidas urgentes para la movilización de suelo, el impulso de la vivienda y la simplificación urbanística](#) presentada por el Grupo Parlamentario Socialista (fase presentadas enmiendas 08.10.2026)

Disposiciones Generales

- [Decreto Legislativo 1/2023](#), de 28 de febrero por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística
- [Ley 2/2002](#), de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública

[Código de Urbanismo de Castilla-La Mancha](#) BOE (actualizado 25.09.2026)

⁷ Norma modificada por la [Proposición de ley de medidas urgentes en materia de urbanismo](#) por la que se modifica el art. 61 de la Ley de Cantabria 5/2022, aprobada Pleno 21.09.2026 pendiente publicación en el BO de Cantabria

[Código de la Vivienda de Castilla-La Mancha BOE](#) (actualizado 11.11.2026)

➤ **CATALUNYA**

- [Ley 23/1983, de 21 de noviembre, de política territorial](#)
- [Ley 18/2007, de 28 de diciembre, de derecho a la vivienda](#)
- [Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo](#)

[Código de Urbanismo de Catalunya BOE](#) (actualizado 16.03.2026)

[Código de la Vivienda de Catalunya BOE](#) (actualizado 14.05.2026)

➤ **EXTREMADURA**

- [Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio](#)
- [Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible](#)
- [Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial](#)
- [Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio, de actuaciones urgentes en materia de urbanismo para la agilización de la aprobación del planeamiento y su ejecución para el impulso a la promoción de vivienda](#)

[Código del Urbanismo de Extremadura BOE](#) (actualizado 18.09.2026)

[Código de la Vivienda de Extremadura BOE](#) (actualizado 26.08.2026)

➤ **GALICIA**

- [Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda](#)
- [Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo](#)
- [Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas](#)
- [Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio](#)

[Código de Urbanismo de Galicia BOE](#) (actualizado 22.06.2026)

[Código de la Vivienda de Galicia BOE](#) (25.08.2026)

➤ **COMUNIDAD DE MADRID**

- [Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo](#)
- [Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo](#)
- [Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida](#)

[Código de Urbanismo de la Comunidad de Madrid](#) BOE (actualizado 30.07.2026)

[Código de la Vivienda de la Comunidad de Madrid](#) BOE (actualizado 08.09.2026)

➤ **REGIÓN DE MURCIA**

- [Ley 4/1992, de 30 de julio, de Ordenación y Protección del Territorio](#)
- [Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda](#)
- [Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística](#)

[Código de Urbanismo de la Región de Murcia](#) BOE (actualizado 14.07.2026)

[Código de la Vivienda de la Región de Murcia](#) BOE (actualizado 14.07.2026)

➤ **NAVARRA**

- [Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda](#)
- [Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda](#)
- [Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo](#)
- [Ley Foral 9/2025, de 30 de junio, para el Derecho a la Vivienda Asequible en Navarra, que modifica la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo](#)

[Código de Urbanismo de Navarra](#) BOE (actualizado 10.08.2026)

[Código de la Vivienda de Navarra](#) BOE (actualizado 28.07.2026)

➤ **PAÍS VASCO**

- [Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio](#)
- [Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo](#)
- [Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda](#)
- [Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo](#)

[Código de Urbanismo del País Vasco](#) BOE (actualizado 09.03.2026)

[Código de la Vivienda del País Vasco](#) BOE (actualizado 24.09.2026)

➤ **LA RIOJA**

- [Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo](#)
- [Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda](#)

[Código de Urbanismo de La Rioja](#) BOE (actualizado 13.07.2026)

[Código de la Vivienda de La Rioja](#) BOE (actualizado 22.06.2026)

La **UNIÓN EUROPEA** no tiene competencias directas sobre ordenación del territorio, suelo o urbanismo: el objetivo de los Tratados es acompañar los diferentes niveles de desarrollo de las regiones europeas, por medio de los fondos estructurales. No obstante, la Unión Europea estableció la [Agencia Territorial Europea 2030](#) como un marco para promover la cohesión territorial de Europa.

Este año 2026 y ante el problema del acceso a la vivienda, la Comisión Europea prepara un nuevo marco para apoyar acciones que intentan resolver este tema. La Ley de Vivienda asequible ([Propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo por el que se establece un marco de medidas en los Estados miembros para salvaguardar la asequibilidad y la disponibilidad de la Vivienda COM 2026/599](#)) es una propuesta de la Comisión para ayudar a los Estados miembros a proteger la asequibilidad y la disponibilidad de vivienda en las zonas que tienen mayor presión

DERECHO COMPARADO EUROPEO

En los países de nuestro entorno europeo las competencias en materia de suelo y urbanismo se encuentran repartidas entre el Estado, los municipios y en aquellos estados con regiones entre éstas.

ALEMANIA: el suelo y la vivienda no se regulan mediante una única ley ni desde un único nivel de Gobierno. El sistema combina legislación federal, Länder y municipios. La ley federal básica es el [Código de construcción \(Baugesetzbuch\)](#)

FRANCIA es un Estado muy centralizado, la herramienta legal es el [Code de l'urbanisme](#) complementado con el [Code de l'environnement](#), los municipios franceses tienen capacidad, tal y como les reconoce el Código de Urbanismo para desarrollar el *Plan Local de urbanismo intercomunal*.

ITALIA en la legislación sobre esta materia confluyen diferentes administraciones: Estatal, las Regiones y los municipios, la norma fundamental es la [Legge 1150/1942, de 17 de agosto, urbanística](#) (actualizada)

PORTUGAL las competencias sobre ordenación del territorio, suelo y urbanismo son similares a España, el Estado establece el marco general y luego las Regiones y los municipios también tienen competencias. Normas generales son: [Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio e bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo](#) y el [Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro](#)

REINO UNIDO la ordenación del urbanismo se articula en torno al sistema de planificación que es competencia propia de Inglaterra, Gales, Escocia e Irlanda del Norte. La legislación básica es [Town and Country Planning Act 1990](#) y [Plannig and Compulsory Purchase Act 2004](#)

La JURISPRUDENCIA sobre materias afectadas por el Proyecto de Ley del suelo de la Comunitat Valenciana es muy amplia en los diferentes tribunales, hemos seleccionado sentencias de dos tribunales: El Tribunal de Justicia de la Unión Europea, por afectar directamente a la legislación de la Comunitat Valenciana y del Tribunal Constitucional

La Comisión Europea consideraba que el Reino de España incumplía las [Directivas 93/37/CEE](#) y [2004/18/CE](#) (no vigente actualmente derogada por [Directiva 2014/24/UE](#)) en el procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de obras, de suministro y de servicios respectivamente, al adjudicar programas de actuación integrada (PAI) con arreglo, sucesivamente, a la [Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana](#) (derogada) y a la [Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana](#), (derogada) al *Agente Urbanizador*, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea dictó la [Sentencia, de 26 de mayo de 2011](#), sobre este asunto, por la que desestimó el recurso

La Jurisprudencia del Tribunal Constitucional es muy amplia sobre suelo, urbanismo, ordenación del territorio. Hemos realizado una selección de Sentencias circunscritas a suelo rural/urbano y sobre distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas.

Jurisprudencia Constitucional sobre Suelo rural, preservación, usos y protección ambiental:

- Suelo rural y protección reforzada (Red Natura 2000, espacios protegidos)
 - Sentencia 86/2019, de 20 de junio, Competencias sobre protección ambiental y régimen local; principios de seguridad jurídica y autonomía local; interdicción de la arbitrariedad: nulidad parcial de los preceptos legales autonómicos que regulan los usos, actividades y construcciones ordinarios específicos en suelo rústico
 - Sentencia 134/2019, de 13 de noviembre, Competencias de protección ambiental y urbanismo: nulidad de los preceptos legales que permiten la transformación urbanística de suelos integrados en la red Natura 2000
- Suelo rural y usos compatibles
 - Sentencia 25/2024, de 13 de febrero, competencias de protección ambiental: nulidad parcial de los preceptos autonómicos que permiten la edificación residencial en suelo rústico y la desafectación de vías pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico y eximen a los usos mineros del requisito de licencia urbanística; interpretación conforme de los preceptos legales relativos a las actuaciones y usos ordinarios del suelo rústico
- Suelo rural y valoraciones (expropiaciones, responsabilidad patrimonial)
 - Sentencia 141/2014, de 11 de septiembre, Competencias sobre urbanismo: nulidad del precepto legal que limita la corrección al alza del valor obtenido por la capitalización real o potencial del suelo rural

Jurisprudencia del Tribunal Constitucional sobre suelo urbanizado

- Situación del suelo urbanizado y condiciones
 - Sentencia 148/2012, de 5 de julio, e distribución de competencias de las disposiciones de la Ley del suelo de Extremadura relativas a los deberes de los propietarios de suelo, régimen de valoraciones, ejecución del planeamiento, sistema de expropiación, régimen de sanciones urbanísticas, exenciones y

bonificaciones fiscales y delegación intersubjetiva de competencias.

➤ Suelo urbano consolidado/ no consolidado y límites a la “degradación”

- Sentencia 164/2001, de 11 de julio, Competencias en materia de urbanismo y derecho de propiedad: planeamiento general y de desarrollo; acción pública y participación privada; reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento; participación pública e información urbanística; clasificación del suelo; facultades y deberes urbanísticos de los propietarios de suelo; consolidación del suelo urbano; cesiones de aprovechamiento; derecho de consulta; autorización de usos y obras de carácter provisional o de interés público; valoración de los terrenos; expropiaciones urbanísticas; derecho de reversión; indemnizaciones

➤ Suelo urbanizado y deberes urbanísticos

- Sentencia 161/2019, de 12 de diciembre, Principios de seguridad jurídica y autonomía local, competencias de protección ambiental: nulidad parcial de los preceptos legales autonómicos que introducen un incentivo de edificabilidad para la renovación hotelera y privan a las normas transitorias de la condición de instrumentos de planeamiento ambiental

Jurisprudencia del Tribunal Constitucional sobre distribución de competencias Estado-Comunidades Autónomas. El Tribunal ha reiterado en varias Sentencias, su doctrina: urbanismo y ordenación del territorio son competencias autonómicas, condicionadas a las bases estatales. Sobre casos específicos se pueden consultar las notas a pie de página contenidas en este Dossier vinculadas a determinadas leyes.

Sobre conflictos competenciales se pueden consultar estas Sentencias

- Sentencia 28/2017, de 16 de febrero, contra el Decreto Legislativo 1/2004 refunde ordenación del territorio y urbanismo de Castilla-Las Mancha, la Sentencia señala Competencias sobre urbanismo: nulidad del precepto legal autonómico que limita la publicación de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de aprobación inicial
- Sentencia 42/2018, de 26 de abril, contra la ley 2/2006, de Canarias de ordenación territorial, establece Competencias sobre protección ambiental y principios de jerarquía normativa y autonomía local: nulidad de la disposición legal autonómica que declara determinadas actuaciones de interés insular a efectos de la tramitación de instrumentos de planificación singular turística

Jurisprudencia del Tribunal Constitucional sobre la Ley 12/2023, de 24 de mayo de derecho a la vivienda: reparto competencial, función social de la vivienda

- Sentencia 79/2024, de 21 de mayo, Competencias sobre vivienda, urbanismo, ordenación del territorio, régimen local y servicios sociales; condiciones básicas de igualdad: nulidad total o parcial de los preceptos legales que regulan el régimen de viviendas protegidas, las obligaciones de colaboración de grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado, finalidad y financiación de los parques públicos de vivienda y el régimen transitorio de las viviendas de protección pública previamente calificadas. Voto particular

- Sentencia 26/2025, de 29 de enero, Competencias sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, legislación civil y procedimiento administrativo común; principios de autonomía local y autonomía financiera de las comunidades autónomas; derechos a la propiedad y a la tutela judicial efectiva: pérdida parcial de objeto del proceso en los preceptos legales declarados inconstitucionales y nulos por la STC 79/2024, de 21 de mayo; nulidad parcial de los preceptos legales que regulan la inadmisión de las demandas que pretendan la recuperación de la posesión de una finca cuando el demandante tenga la condición de gran tenedor; extensión de los efectos de la declaración de nulidad al precepto que enumera los documentos que deben acompañar a las demandas ejecutivas. Votos particulares.

- Sentencia 190/2025, de 16 de diciembre, Competencias sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda; legislación civil y procesal: pérdida parcial de objeto del recurso (SSTC 79/2024 y 26/2025); constitucionalidad de los preceptos legales que declaran uso compatible de los suelos dotacionales el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas, establecen obligaciones de publicidad y transparencia en la demanda de vivienda e introducen requisitos de admisibilidad de demandas de desahucio presentadas por quienes ostenten la condición de grandes tenedores de vivienda y de comunicación de procesos sobre vivienda habitual. Votos particulares.

- Sentencia 41/2026, de 26 de mayo, Competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda: pérdida parcial de objeto del proceso en cuanto afecta a preceptos legales declarados inconstitucionales por las SSTC 79/2024, de 21 de mayo; 26/2025, de 29 de enero; 190/2025, de 16 de diciembre, y 17/2026, de 24 de febrero; constitucionalidad de los preceptos que establecen los fines comunes de la acción de los poderes públicos en materia de vivienda, regulan el derecho de acceso a la vivienda en conexión con la ordenación territorial y urbanística, las figuras de la vivienda asequible incentivada y las zonas de mercado residencial tensionado, así como

la financiación de los parques públicos de vivienda, y la regulación transitoria de los objetivos del parque de vivienda destinado a políticas sociales. Voto particular

- Sentencia 59/2026, de 8 de septiembre, Competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda: pérdida parcial de objeto del proceso y reiteración de doctrina en cuanto afecta a preceptos legales ya enjuiciados en las SSTC 79/2024, de 21 de mayo; 26/2025, de 29 de enero; 17/2026, de 24 de febrero; 41/2026, de 26 de mayo, y 53/2026, de 8 de julio; constitucionalidad de los preceptos legales que contienen unas definiciones supeditadas a las establecidas por las administraciones competentes en materia de vivienda, enuncian las medidas que las administraciones públicas pueden adoptar para favorecer el acceso a la vivienda, y fijan el criterio temporal de aplicación del régimen de arrendamientos de grandes tenedores en zonas tensionadas. Votos particulares

- Sentencia del Tribunal Constitucional de 23 de septiembre de 2026, desestima el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la Xunta de Galicia contra la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

- Voto Particular formulado por Ricardo Enríquez Sancho
- Voto Particular formulado por Enrique Arnaldo Alcubilla, Concepción Espejel Jorquera, César Tolosa Tribiño y José María Macías Castaño

ESTUDIOS

- El coste de la vivienda y la pobreza oculta en España: 2014-2025, José Ignacio Conde-Ruiz y Álvaro Pinto FEDEA, septiembre 2026
- El incremento de los costes de construcción y la inviabilidad de la Vivienda de Protección Pública: evidencia empírica y referencias bibliográficas para la actualización del módulo de precio máximo de venta Fernando Cos-Gayon López. Cátedra Observatorio de la Vivienda Universidad Politécnica de Valencia

INFORMACIÓN BIBLIOGRÁFICA

Para más información póngase en contacto con el Departamento de Documentación y Biblioteca