

# 2019

## Legislación Urbanística Estatal y Autonómica

Encuentra toda la información del sector en:  
[ObservatoriInmobiliario.com](http://ObservatoriInmobiliario.com)

Sociedad de Tasación emite esta guía por la necesidad de localizar, ordenar y relacionar la gran dispersión normativa en materia de urbanismo existente en España, y facilitar su aplicación en sus procesos internos de redacción y supervisión de valoraciones.

# Legislación urbanística Estatal y autonómica

Éste es el undécimo año consecutivo, en el que desde ST Sociedad de Tasación publicamos un estudio comparando la Legislación Urbanística de las distintas Comunidades Autónomas. En la actual y anteriores ediciones hemos ido incorporando las novedades que han aparecido, manteniéndose el objetivo inicial: tratar de localizar, ordenar y relacionar la gran dispersión de la normativa vigente en esta materia.

El origen de este estudio fue la creación de una herramienta interna encaminada a facilitar la realización de las miles de valoraciones que hacemos cada año en ST Sociedad de Tasación. Por ello no pretende hacer un resumen legislativo, sino más bien un esquema simplificado que recoja los aspectos más relevantes para nuestro trabajo de valoración. En últimos años le hemos dado una difusión mayor, porque entendíamos que su utilidad podría ser más amplia. El interés que ha despertado entre nuestros clientes y colaboradores nos anima a seguir compartiéndolo.

En nuestro país las revisiones legislativas no son sistemáticas ni están sujetas a caducidad. En 8 de las 17 Comunidades Autónomas se cuenta con leyes del suelo de más de una década y casi dos. Esto supone que más de la mitad del ordenamiento jurídico en esta materia estaría obsoleto de no haberse realizado actualizaciones y adaptaciones al marco legislativo europeo y nacional a través de modificaciones puntuales.

En cuanto a las novedades respecto de la edición anterior, es

patente una paralización en cuanto la promulgación de nuevas legislaciones, y los cambios que se observan no han sido sustanciales. Las modificaciones que se incorporan, no siempre lo hacen de forma directa, sino a través de Leyes de Acompañamiento (CA de Cataluña, CA Foral de Navarra, CA de Las Illes Balears, y CA del País Vasco) que no abordan cambios radicales en los modelos existentes, pero sí revisiones paulatinas de los instrumentos legales. Para el resto, en concreto, hay cinco leyes que modifican exclusivamente la legislación del suelo, de las Comunidades Autónomas de Madrid, La Rioja, Castilla y León, València y Canarias. Cabe destacar que existe una nueva Ley del Suelo, en este 2019, en la Comunidad de Extremadura - Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura - que entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el DOE (27 de diciembre de 2018), es decir, para el próximo mes de junio del 2019.

#### Conviene destacar tres situaciones:

La **Comunidad Autónoma de Madrid** con una ley del Suelo del 2001, una de las más antiguas entre las autonómicas que nació con fecha de caducidad pero se consolidó, más que por sus méritos, por el fracaso de los sucesivos intentos por sustituirla. Esta legislación ha sufrido más de 15 modificaciones y alteraciones por otras normas ajenas al urbanismo desde su origen. La Comunidad lleva trabajando en un nuevo proyecto de ley desde hace tres años pero sin éxito, sigue siendo un gran reto para la Comunidad.



Encuentra toda la información del sector en  
ObservatoriInmobiliario.com

## Contenido

4	Objetivo y alcance	16	Comunidad Autónoma de <b>EXTREMADURA</b>
6	Legislación ESTATAL	17	Comunidad Autónoma de <b>GALICIA</b>
7	Comunidad Autónoma de <b>ANDALUCÍA</b>	18	Comunidad Autónoma de <b>LA RIOJA</b>
8	Comunidad Autónoma de <b>ARAGÓN</b>	19	Comunidad Autónoma de <b>MADRID</b>
9	Comunidad Autónoma de <b>ASTURIAS</b>	20	Comunidad Autónoma de <b>MURCIA</b>
10	Comunidad Autónoma de <b>ISLAS BALEARES</b>	21	Comunidad Autónoma de <b>NAVARRA</b>
11	Comunidad Autónoma de <b>CANARIAS</b>	22	Comunidad Autónoma de <b>PAÍS VASCO</b>
12	Comunidad Autónoma de <b>CANTABRIA</b>	23	Comunidad Autónoma de <b>VALENCIA</b>
13	Comunidad Autónoma de <b>CASTILLA Y LEÓN</b>	24	Disconformidades con el planeamiento y su relación con el concepto de "fuera de ordenación" en la legislación autonómica
14	Comunidad Autónoma de <b>CASTILLA LA MANCHA</b>		
15	Comunidad Autónoma de <b>CATALUÑA</b>		

Fecha de última revisión del documento: 25 de abril de 2019

Como novedad en este último año, se ha completado el régimen jurídico aplicable a los desarrollos urbanísticos cuando estos se han dividido en etapas y se elimina el trámite de concesión de la cédula de habitabilidad en la Comunidad de Madrid.

La **Comunidad Autónoma de Cataluña**, con la aprobación por parte de La Generalitat de medidas, alegando insuficiencia en La legislación en materia de vivienda y urbanismo, respecto a las personas en situación de riesgo de exclusión residencial y de emergencia social. Estas medidas pretenden incrementar la oferta general de viviendas a precios moderados, con especial atención a las viviendas de protección pública (VPO) en régimen de alquiler, así como facilitar el acceso de la población con recursos económicos insuficientes.

La **Comunidad Autónoma de Valencia** realiza una modificación muy importante que permite entre otras cosas:

- Regularizar la situación de alrededor de 350.000 viviendas construidas de forma ilegal en suelo no urbanizable antes del 20 de agosto de 2014, incluyendo tanto aquellas respecto de las que, ha caducado y no, la acción de restauración de la legalidad urbanística con la excepción de aquellas sobre las que ha recaído sentencia de restauración de la legalidad.
- Dar solución a Urbanizaciones que se han quedado sin desarrollar pero que existe viabilidad para su ejecución. Los ayuntamientos podrán dividir los sectores en unidades de ejecución más pequeñas para poder ejecutar la actuación poco a poco y ampliar el plazo a 10 años. Y por el contrario, aquellos desarrollos fantasmas, antieconómicos y reversibles, se les puede aplicar una reparcelación inversa para que los terrenos vuelvan a la situación jurídica anterior, y por lo tanto, quitar cargas a los propietarios.
- Eliminar la figura de las Actuaciones Territoriales Estratégicas (ATE) y establecer la regulación de los nuevos Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible (PIES), que suprimen la posibilidad que existía anteriormente de pasar nuevos terrenos de no urbanizables a urbanizables por parte de la gestión indirecta de empresarios particulares.
- Aclarar qué situaciones están sujetas a la declaración responsable, y no, al otorgamiento de licencias.
- Ampliar los supuestos de licencia de obras y usos provisionales que habitualmente se dan en suelo urbano y urbanizable para determinados eventos o períodos del año con carácter fácilmente reversible y por la escasa duración de la vigencia de este tipo de licencia.
- Ampliar los supuestos de usos provisionales, aun cuando no sean compatibles con el planeamiento, en suelo no urbanizable en que la realidad hace necesaria su regulación.

- Establecer una aclaración respecto de los plazos para el otorgamiento de las licencias, por lo que se establece un plazo de dos meses para las licencias de todos aquellos supuestos a los que no se refiera expresamente el artículo 221 de la LOTUP. Y aclarando que respecto a las licencias de intervención en edificios catalogados el plazo para su otorgamiento será de tres meses.
- Regular la realización del IEE (Informe de Evaluación del Edificio) de vivienda con efecto desde el pasado mes de agosto del 2018.

**En general, las reformas en esta última actualización de las distintas normativas urbanísticas son reducidas y responden a las mismas cuestiones que en años anteriores que se traducen principalmente en:**

- Mejora en lograr una mayor protección, conservación y recuperación del medio natural, artístico y cultural. A través de dos medidas:
  - La actividad preventiva en materia de disciplina urbanística
  - Aliviar la situación de escasez de medios técnicos y económicos dada la escasez de población de ciertos Ayuntamientos en riesgo en muchos casos de desaparición con la ayuda de figuras como los consorcios. Comunidades como la de Galicia, Canarias o Baleares, y ahora La Rioja, han puesto en marcha entidades de similar naturaleza con gran aceptación.
- Aumento de la consolidación de la aplicación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, potenciando las actuaciones de reforma interior, que adquieren un papel central. Se les dota de una mayor flexibilidad y un aumento de facultades que permiten su desarrollo independiente del planeamiento general, permitiéndoles la alteración en la clasificación de suelo o la redelimitación de su ámbito.
- La progresiva incorporación de la variable paisajística, de acuerdo con las indicaciones del Convenio Europeo del Paisaje.

Desde ST Sociedad de Tasación apuntamos que todo ello ha supuesto a grandes rasgos, que poco a poco las autonomías vayan realizando un cambio de modelo urbanístico, acorde al momento social, político y económico.

Esperamos sinceramente que sea de tu interés.

Un abrazo,



**Juan Fernández-Aceytuno**  
Consejero Delegado

## Objetivo y alcance

El documento sirve de guía de soporte en la aplicación de las directrices y criterios urbanísticos necesarios para la emisión de valoraciones. La información se expone en un conjunto de tablas a modo de guión de la legislación estatal y de cada Comunidad Autónoma. Su alcance no es exhaustivo, se trata de un esquema que facilita la consulta de la información desarrollada en la legislación correspondiente.

Todo el análisis desarrollado resulta del siguiente escenario legislativo:

Hasta el momento la regulación y la revisión de los marcos legislativos existentes en España no era sistemática y en la tradición legal no existían herramientas, como las revisiones periódicas finales obligatorias o la fijación de fechas de caducidad. A todo ello añadir la especial situación económica vivida en estos últimos años, siendo necesario adoptar urgentes medidas, especialmente en el ámbito económico, que han obligado a legislar mediante el Real Decreto-Ley, con el que se modificaban leyes existentes en el Derecho positivo español. La simplificación en este marco es difícil de lograr y esto impedía acceso al ordenamiento jurídico, de un modo fácil, claro y seguro. Contiene un proyecto de revisión, simplificación y una consolidación normativa de los ordenamientos jurídicos de todas las Administraciones Públicas, la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, unida a la Ley 20/2014, de 29 de octubre, delegan en el Gobierno la potestad de dictar diversos textos refundidos, en virtud de lo establecido en el artículo 82 y siguientes de la Constitución Española.

Se inicia así un proceso de consolidación legal, con el fin de impulsar cuanto antes en el ámbito de la Administración General del Estado la elaboración de textos refundidos. Esta tarea refundidora se plantea básicamente dos objetivos: de un lado aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido de los textos legales que se refunden, y de otro, estructurar y ordenar en una única disposición general, los preceptos de diferente naturaleza y alcance que contienen aquéllos. Todo ello en el marco de la simplificación normativa que reclama, además la aplicación de la Ley de Garantía de Unidad de Mercado.

### Competencias exclusivas de las Comunidades Autónomas

Las Comunidades Autónomas tienen competencias exclusivas en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, lo que supone diferentes normativas sobre estas materias. Los contenidos urbanísticos que se regulan en las Leyes de Suelo de las Comunidades Autónomas, son de aplicación sólo en el ámbito de la Comunidad Autónoma correspondiente.

### Leyes de suelo autonómicas

Cada Ley de suelo autonómica, como es lógico, no agota por sí sola regulación en este ámbito, y por tanto exige un adecuado desarrollo reglamentario de protección de la legalidad urbanística, la planificación urbana del uso del suelo y su regulación técnico-jurídica. Progresivamente se han publicado reglamentos, decretos e instrucciones. En concreto 11 de 17 Comunidades autónomas cuentan con desarrollo reglamentario.

### Legislación General o Estatal

Las leyes autonómicas están encuadradas en un ámbito definido por una Legislación General o Estatal. Esta norma tiene carácter básico y sólo establece una serie de principios generales; limitándose a regular las condiciones básicas del ejercicio del derecho de propiedad, las garantías generales de la expropiación forzosa y el régimen de valoraciones del suelo, las responsabilidades patrimoniales de la Administración y algunos aspectos registrales. Se trata del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Esta ley es el resultado de refundir, por una parte, la Ley de Suelo aprobada por RDL 2/2008, de 20 de Junio y, de otra, los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava; así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de Junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas. Así pues, la nueva norma se divide en 68 artículos y se estructura en nueve títulos.

En esta nueva ley se define el contenido del derecho de propiedad, contemplando los derechos y deberes de los propietarios, así como los derechos y deberes de la ciudadanía, sobre la base de las situaciones básicas del suelo rural y urbanizado, descartando de esta manera los conceptos derivados de la clasificación del suelo. Por otro lado, regula las condiciones básicas que garantizan un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y fomento de las actuaciones de rehabilitación de los edificios y de regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes.

Se mantiene el Reglamento de Valoraciones RD 1492/2011, de 24 de octubre, cuya aprobación supuso la derogación del Título IV-Valoraciones del RD 3288/1978, de 25 de agosto, del Re-

Existen muchas similitudes de contenido y terminología en el urbanismo de todas las leyes de suelo autonómicas. Otro aspecto a destacar es que, en muchas normativas, aunque se repitan los nombres de determinados elementos (figuras de planeamiento, sistemas de gestión, etc.), aparecen particularidades que las hacen diferentes, por ejemplo; en todas las comunidades autónomas existen Planes Parciales, pero su contenido o su tramitación puede variar para cada CA y puede ser diferente de lo que se establece en el reglamento de Gestión.

En este documento no se ha tratado de hacer un resumen de las leyes, sino que se ha desarrollado un esquema que recoge los aspectos que se han considerado más interesantes de cara a las valoraciones. Este mismo esquema se aplica a la legislación General o Estatal y a cada una de las leyes de suelo autonómicas. Cada uno de estos análisis se recopila en un documento cuadro resumen. Consideramos que estructurar la información de los distintos textos legales con un mismo patrón facilita la búsqueda de información para el tasador o el controlador y permite de forma sencilla comparar entre sí los contenidos de las leyes de suelo de las CCAA y localizar la legislación supletoria de aplicación en caso de que sea necesario.

glamento de Disciplina Urbanística, al que se hace alusión en el punto siguiente.

La nueva norma se enmarca en la Estrategia Española de Rehabilitación, junto con los incentivos económicos del RD 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 de fomento del alquiler y la rehabilitación y los Fondos FEDER 2014-2020 de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado.

Según el Gobierno, constituye un paso hacia el cambio de modelo en la política de vivienda, que trata de equilibrar la nueva construcción con la rehabilitación, impulsar la eficiencia energética en el parque edificado español, así como de eliminar trabas y flexibilizar el sistema.

#### **Normativas estatales de carácter supletorio**

Perviven una serie de normativas estatales de carácter supletorio, que son de aplicación en aquellos puntos no desarrollados en las Leyes urbanísticas y Reglamentos de cada Comunidad Autónoma, siempre que no se opongan a los mismos. Se trata del Real Decreto 1346/76, de 9 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana <sup>(1)</sup> y sus Reglamentos de desarrollo <sup>(2)</sup> en los artículos que no han sido derogados por el RD 304/93:

RD. 2159/78, de 23 de Junio  
Reglamento de planeamiento urbanístico.

RD. 3288/78, de 25 de Agosto  
Reglamento de gestión urbanística.

RD. 2187/78, de 23 de Junio  
Reglamento de disciplina urbanística.

**Básicamente en todas las Comunidades Autónomas se ha seguido el modelo inicial del urbanismo definido en la legislación estatal, de manera que se han mantenido:**

#### **Planeamiento**

Es el conjunto de instrumentos o planes destinados a organizar y controlar el tejido urbano existente y su desarrollo, y la clasificación del suelo, como la técnica para fijar diferentes categorías del suelo en función de su destino urbanístico básico.

#### **Gestión Urbanística**

La Gestión Urbanística (o ejecución del planeamiento), que podría definirse como el conjunto de actuaciones que es necesario realizar para el desarrollo e implantación en el territorio de las determinaciones establecidas en el planeamiento. Tiene por objeto concretar las tareas de los diferentes actores en el proceso de transformación del suelo: administraciones públicas, propietarios, urbanizadores y promotores.

#### **Disciplina Urbanística**

La Disciplina Urbanística, como el conjunto de previsiones legales y potestades administrativas previstas para controlar la adaptación entre el uso del suelo y la edificación y la legislación y el planeamiento urbanístico vigente.

<sup>(1)</sup> Norma íntegramente aplicable en las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla.

<sup>(2)</sup> Aplicables en las Comunidades Autónomas que no disponen de regulación de rango reglamentario.

## Legislación ESTATAL

REAL DECRETO LEY 1346/76 y sus Reglamentos de desarrollo.

### PLANEAMIENTO

Clases de Planes	Planeamiento General	Planes Directores Territoriales de Coordinación PDTC Planes Generales de Ordenación Urbanística PGOU Normas Subsidiarias NNSS Proyectos de Delimitación de suelo Urbano PDSU		Formula Ayto. Aprueba Def. CCAA o Comisión Provincial de Urbanismo
	Planes de Desarrollo	SU	Planes Especiales PE (mejora, conservación, PERI) Estudios de Detalle ED	<b>PP.</b> Formula Ayto. o particulares Aprueba Def. CCAA o C. Provincial Urbanismo <b>ED.</b> Formula Ayto. o particulares Aprueba Def. Ayto. <b>PERI.</b> Formula Ayto. o particulares Aprueba Def. CCAA o C. Provincial Urbanismo <b>PAU.</b> Formula Ayto. o con concurso
		SUBLE	Planes Parciales PP (en SUBLE Programado) Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED Plan de Actuación Urbanística (en No Programado)	
		SNU	Planes Especiales PE	
	Planes directos o autónomos	Planes Especiales PE		
Instrumentos Complementarios	Catálogos CT Normas Subsidiarias con carácter provincial		<b>CT</b> incluidos en Plan <b>NNSS provinciales</b>	
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)			
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbanizable Programado	
	SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		Suelo Urbanizable NO Programado	

### EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO / GESTIÓN URBANÍSTICA

Requisitos Previos	Aprobación del Planeamiento, Delimitación del polígono, Seguir el orden de prioridades			
Tipos de Actuaciones	AISLADAS Solares y SU Consolidado	No es necesaria la delimitación de UA		
	INTEGRADAS SU pte urbanización SUBLE Programado	Compensación	Los propietarios de más del 60% de la superficie de la UE, propietario único, toda la propiedad en convenio con AU, aportan terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización	Estatutos y bases Junta de Compensación
		Cooperación	Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos	Los propietarios pueden constituir asociaciones administrativas para colaborar en la ejecución. Estatutos
	Expropiación	La Administración expropia todos los bienes y derechos de la UE y desarrolla la ejecución	Pago de justiprecio. Actas de Pago Acta de ocupación Descripción de las nuevas fincas y planos para inscribir en el Registro	
P Reparcelación	Proyecto de Compensación	Distribución beneficios y cargas de la ordenación urbanística Regulariza fincas para adaptar su configuración al planeamiento		Formulación propietarios
	Proyecto de Reparcelación	Sitúa el aprovechamiento establecido por el Plan Localiza el aprovechamiento que le corresponde a la Admon.		Aprobación Administración
	Proyecto de Expropiación	Establece justiprecio. La equidistribución es automática. Regulariza fincas para adaptar su configuración al planeamiento		Formula Ayto. Aprobación Administración
P Urbanización PU	Proyecto de obras			Formula Ayto. o particulares Aprueba Def. Ayto.

### DISCIPLINA URBANÍSTICA

Licencias	Caducidad	---
	Disconformes con Planeamiento	<p>Con infracción grave:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El Alcalde dispondrá la suspensión de la licencia y paralización de las obras.</li> <li>- Traslado del acuerdo a la Sala de lo contencioso administrativo.</li> <li>- Mientras no se dicte sentencia, continuará la paralización de las obras, que serán demolidas si la misma anula la licencia</li> </ul> <p>La procedencia de indemnización por causa de anulación de licencias se determinará conforme a las normas legales Las licencias con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres serán nulas</p>
Infracciones	Tipos y Prescripción	<p>LEVES. Incumplimiento de normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño.</p> <p>En zonas verdes o espacios libres edificados sin licencia, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras cualquiera que sea el plazo en que se finalizaron las obras</p>
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar		<p>Plazo fijado en el Plan o PAU. Si no figura, será:</p> <p>2 años, desde que la parcela esté comprendida en áreas consolidadas por la edificación, si el propietario ha cedido los terrenos y costeado la urbanización. 3 años desde la recepción provisional de las obras de urbanización.</p> <p>Prórrogas: 1 año, Ayto. 2 años, Comisión Provincial de Urbanismo. por más tiempo, Mº Vivienda</p>
		Si No cumplen, VENTA FORZOSA, será inscrita en el Registro Municipal de Solares

## Comunidad Autónoma de ANDALUCÍA

LEY 7/2002, de 17 de Diciembre, de ORDENACIÓN URBANÍSTICA de Andalucía (LOUA) **modificada por la LEY 6/2016**, 1 de Agosto, de medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

**Declarados Inconstitucionales y Nulos** por STC Nº recurso 1832/2006, 9 de Julio de 2015, los artículos 31.4, 188 y 195.1.b de la LEY 7/2002, de 17 de Diciembre, por considerar que invaden la competencia del Estado en Materia de Bases del Régimen Local.

D 2/2012 REGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE Y NORMATIVAS DIRECTORAS y su modificación D36/2014 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. D 60/2010 REGLAMENTO DE DISCIPLINA y su modificación D327/2012 por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios.

PLANEAMIENTO				
Clases de Planes	Planeamiento General	Planes Generales de Ordenación Urbanística PGOU Planes de Ordenación Intermunicipal POI Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística NDOU Planes de Sectorización PS (en SUBLE)		<b>NDOU</b> Formula y aprueba la Consejería <b>PGOU</b> Formula Consejería o Municipio Aprueba Def. Municipio con informe consejería o Consejería <b>POI y PS</b> Formula Consejería con audiencia municipios. Aprueba Def. Consejería
	Planes de Desarrollo	SU	Planes Parciales PP (SU No Consolidado) Planes Especiales PE y PERI Determinaciones Complementarias sobre Ordenación, Programación y Gestión DCOPG (SU No Consolidado) Estudios de Detalle ED	<b>PE y PA</b> Formula Consejería o Municipio Aprueba Def. Municipio previo informe Consejería competente o Consejería <b>PP</b> Formula Municipio Aprueba Def. previo informe Consejería <b>ED</b> Fórmula Municipio Aprueba Def. Ayto.
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Determinaciones Complementarias sobre Ordenación, Programación y Gestión DCOPG	
		SNU	Planes Especiales PE Proyectos de Actuación PA	
Instrumentos Complementarios	Catálogos CTG Ordenanzas Municipales de Edificación OME Ordenanzas Municipales de Urbanización OMU		<b>CTG</b> incluidos en Plan <b>CTG, OME y OMU</b> Formula Municipio Aprueba Def. Municipio con informe Consejería	
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano Consolidado Suelo Urbano NO Consolidado	
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbanizable Ordenado Suelo Urbanizable Sectorizado Suelo Urbanizable NO Sectorizado	
	SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		Especial Protección	por legislación específica por planif. territorial o Urbanística
			De carácter Natural o Rural Del Hábitat Rural Diseminado	

## EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO / GESTIÓN URBANÍSTICA

Requisitos Previos	Aprobación de los planes de Ordenación Pormenorizada, fijación de plazos y delimitación de las UE.			
Tipos de Actuaciones	AISLADAS Solares y SU Consolidado	Si hay ejecución jurídica, la gestión del aprovechamiento urbanístico se lleva a cabo mediante TAUS		
	INTEGRADAS	PÚBLICA	Cooperación	Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos
		Expropiación	La Administración expropia todos los bienes y derechos de la UE y desarrolla la ejecución	
	SU No Consolidado SUBLE Sectorizado	PRIVADA	AU Agente Urbanizador	Alternativa en los sistemas actuación. Sujeto público o privado, que asume la gestión una vez declarado el incumplimiento de deberes en el sistema de Compensación
Compensación			Los propietarios de más del 50% de la superficie de la UE, propietario único, toda la propiedad en convenio con AU, aportan terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización	
P Reparcelación PR	Agrupación de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito UE, para su nueva división ajustada a planeamiento, con adjudicación de las nuevas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.			Formula o Propietario, o el AU o Admon. <b>PR</b> Aprueba Ayto. <b>PU</b> Aprueba Def. Ayto. con informe sectorial <b>POC</b> Aprobación al conceder licencia de obras
P Urbanización PU	Proyecto de obras En actuaciones aisladas Proyectos de obras complementarias (POC)			

## DISCIPLINA URBANÍSTICA

Licencias	Caducidad	Plazos en la licencia (inicio, interrupción...etc). En su defecto, 1 año para comenzar obras y 3 años para finalizar. Única prórroga de duración no superior a la inicial. Transcurridos plazos, el Ayto. declara la caducidad. Tras 2 meses desde la notificación sin solicitar licencia (o denegada) procede declarar la situación de Venta Forzosa para su ejecución por sustitución		
	Disconformes con Planeamiento	El Ayto declara disconformidad. Medida cautelar: Suspensión inmediata de obras o usos, por plazo máx. 4 meses. Ayto. podrá revocar licencia en todo o parte y condiciones para terminar o continuar. Indemnizaciones por daños y perjuicios		
Infraacciones	Tipos y Prescripción	MUY GRAVES 4 años, GRAVES 4 años, LEVES 1 año. El plazo comienza desde que se comete (o signos externos) o desde el día siguiente a la resolución por la que se imponga la sanción. Si existe licencia, el plazo empezará en el momento de concesión. Transcurrido el plazo de 4 años, ya no puede abrirse el expediente sancionador ni continuarse, pues la infracción urbanística ha prescrito. Durante la ejecución y hasta 6 años después de la completa terminación de un inmueble, puede abrirse y completarse el expediente para establecer las medidas de protección de legalidad y restitución del orden jurídico perturbado (demoliciones, etc.) de forma voluntaria o ejecución subsidiaria de la Admon. <b>NO PRESCRIBEN</b> : Parcelación urbanística en SNU (a excepción de las que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado anterior. A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación siempre que la parcelación urbanística no tenga la condición de asentamiento urbanístico), actos que afecten: bienes catalogados, SNU de especial protección o de influencia litoral, Zonas verdes, espacios libres, infraestructuras o reserva dotacional o afecten a las determinaciones PG o POI.		
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar		Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU y en su caso PS. Plazos edificación PGOU y Planes de desarrollo. El Inicio de la edificación no superará 1 año desde la inclusión en el Registro. Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas		Si No cumplen, EXPROPIACIÓN FORZOSA (Declaración de Utilidad Pública) Se contempla el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas EXPDTE. SANCIONADOR

## Comunidad Autónoma de ARAGÓN

DECRETO-LEGISLATIVO 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN, modificada por la LEY 5/2017, de 1 de Junio, de integridad y ética públicas.

PLANEAMIENTO			
Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico General (Planeamiento General)	Planes Generales de Ordenación Urbanística PGOU (Incluye Programas de Rehabilitación Urbana PRHu y Normativa Complementaria NC para SUBLE NO Delimitado en tanto no se desarrolla) Planes Especiales Independientes PEI Delimitación del Suelo Urbano PDSU	
	Planeamiento Urbanístico de Desarrollo (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Parciales PP (S. Urbano No Consolidado) Planes Especiales PERI (regeneración, conservación,...) / PE mixto Estudios de Detalle ED
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED
		SNU	Planes Especiales PE
Instrumentos Complementarios	Ordenanzas de Edificación OE y de Urbanización OU (pueden incluir Programas de Rehabilitación Urbana PRHu) Catálogos Urbanístico (incluidos en PGOU): Plan Especial para la Protección del Patrimonio PEPP y para la Protección de los Yacimientos Arqueológicos PEPYA		
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano Consolidado
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbano NO Consolidado
	SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		Suelo Urbanizable Delimitado
			Suelo Urbanizable NO Delimitado
		Suelo NO Urbanizable Especial	Suelo NO Urbanizable Genérico
			Aplicación Legislación de Régimen Local

## EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO / GESTIÓN URBANÍSTICA

Requisitos Previos	Aprobación de los planes de Ordenación Pormenorizada, fijación de plazos y delimitación de las UE. La Gestión urbanística podrá ser posterior o simultánea a la ordenación pormenorizada que prevea las actuaciones integradas. Si es simultánea quedará condicionada a la aprob def del planeamiento pormenorizado.			
Tipos de Actuaciones	AISLADAS Solares y SU Consolidado	DIRECTA	Cooperación	En solares aptos para edificar directamente o previa normalización de sus linderos. En parcelas susceptibles de edificación que solo requieran previa o simultánea a la edificación, las obras de urbanización
			Expropiación	Reparcelación forzosa, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria, aunque los propietarios tienen un plazo no superior a 6 meses para hacer una propuesta (Rep.voluntaria). Admon ejecuta las obras urbanización a su cargo (apremio). Es de aplicación sobre UEs completas. La Administración la aplica sobre UE completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos. La Administración obtiene todos los terrenos y ejecuta la obra de urbanización.
	INTEGRADAS SU No Consolidado SUBLE delimitado	INDIRECTA	Compensación	Los propietarios de más de la 1/2 de la superf. de l a UE, se constituyen en JC, aportan los terrenos de cesión obligatoria mediante reparcelación y ejecutan a su costa la obra pública de urbanización en las condiciones que se determinen en el planeamiento. Tienen un plazo máx de un año desde la plena eficacia del planeamiento que establece la ordenación pormenorizada, transcurrido el plazo total habilitará al Ayto a la "Declaración de Caducidad" y al "Cambio de Sistema de Gestión" sin perjuicio de penalizaciones. Podrá tramitarse simultáneamente con el PU. Podrá abarcar 1 ó varias UEs.
			Urbanizador	El Urbanizado (podrá ser o no titular de suelo, se-leccionado en pública competencia) gestiona la ejecución del planeamiento, la realización de las obras de urbanización, la equidistribución y la obtención de su retribución de los propietarios afectados por la actuación conforme al programa de urbanización (ProU). Tiene carácter subsidiario.
P Reparcelación PR	Agrupación de fincas incluidas en el ámbito de una UE para su nueva división ajustada a planeamiento. Adjudicación de las nuevas fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor de la Administración.			
P Urbanización PU	Proyecto de obras. En actuaciones aisladas Proyectos de Obras Ordinarias (POO)			
	<p><b>ProU</b> (Programa de Urbanización): Organizan la ejecución del planeamiento, en 1 ó varias UE, establece los compromisos del Urbanizador/JC, relaciones entre Admon y propietarios y los plazos de inicio/fin de la ejecución.</p> <p><b>Formulación y aprobación ProU por concurso:</b> Formula: Municipio, Admon o particulares, presentación alternativa técnica y una proposición jurídico-económica, selección alternativa técnica, licitación de proposición jurídico-económica para cualquier alternativa técnica presentada, adjudicación del ProU.</p> <p><b>PE</b> de reforma interior podrá sustituir a los <b>PU</b>. <b>PU</b> y <b>PR</b> se tramitan igual que los ED.</p>			

## DISCIPLINA URBANÍSTICA

Licencias	Caducidad	Se otorgarán en el plazo máx de 3 meses. Plazos establecidos en la licencia. En su defecto: 2 años para el inicio y 2 años para la finalización. El Ayto las podrá prórrogar, por una duración máx igual a la inicial. El Ayto declarará el incumplimiento del deber de edificar. En cualquier clase de suelo, las licencias para usos y obras de carácter provisional se harán constar en el Registro de la Propiedad.
	Disconformes con Planeamiento	El Ayto paraliza de forma inmediata de obras o usos, en el plazo de 10 días será comunicado al Órgano Judicial competente. Si se anula la licencia, se adoptarán las medidas de restauración de la Legalidad y, en su caso, se incoará expdte sancionador. Admon dará traslado de dicha Sentencia al Registro de la Propiedad.
Infracciones	Tipos y Período de Prescripción	MUY GRAVES 10 años, GRAVES 4 años, LEVES 1 año. El plazo se computará desde la fecha en que se hubieran cometido los hechos o, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador (signos externos evidentes). En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será el último acto con el que la infracción se consuma.
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar		Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU. Plazos edificación PGOU. Planes de ordenación detallada
		Actuaciones Aisladas: Planes de ordenación pormenorizada, en su defecto 2 años desde que la parcela tiene calificación de "Solar o Declaración Administrativa de Ruina o Inadecuación", con prórrogas máx por período igual. Obtención de Licencia (en su defecto 2 años dsd su otorgamiento, prórrogas máx por período igual) + Aprob de Normalización de fincas o Proyecto de Obras Ordinarias. Excepcionalmente se podrá suspender el deber de edificar de forma provisional "Declaración de Interés Público"
		<p>Si no cumplen, plazos, deber de edificar, conservar o en general los deberes básicos establecidos por Ley: <b>EJECUCIÓN o ENAJENACIÓN FORZOSA</b> (Declaración de Situación de Ejecución por Sustitución).</p> <p>Los municipios con población = ó + 8 mill de hab. o que cuenten con PGOU tendrán un <b>REGISTRO DE INMUEBLES EN SITUACIÓN DE EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN</b> a efectos de de consulta pública.</p> <p><b>EXPDTE SANCIONADOR.</b></p> <p><b>DERECHO DE ADQUISICIÓN</b>, en el caso de que transcurridos 4 años desde la producción del supuesto, no se haya llevado a cabo la Enajenación/Ejecución forzosa. Lo que habilitará al antiguo propietario a iniciar el expediente de justiprecio y a ser indemnizado.</p>

## Comunidad Autónoma de ASTURIAS

D.L 1/2004, de 22 de Abril, por el que se aprueba el T.R disposiciones legales vigentes EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO **modificada por la Ley del Principado de Asturias 4/2017**, de 5 de mayo, de quinta modificación del T.R.

D 278/2007 REGLAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO **modificado por LEY del Principado de Asturias 4/2017**, de 5 de mayo, de quinta modificación del T.R.

PLANEAMIENTO				
Clases de Planes	Instrumentos de Ordenación Urbanística General (Planeamiento General)	Planes Generales de Ordenación Intermunicipal PGOI Planes Generales de Ordenación PGO Planes Especiales PE		<b>PGO y PGOI:</b> Formula Ayto o Principado Aprueba Def. Ayto + Informe CUOTPA o aprueba CUOTPA <b>PE</b> formula Admón. sectorial Aprueba Def.+ informe CUOTPA
	Instrumentos de Ordenación Urbanística Detallada (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Parciales PP (SU No Consolidado) Planes Especiales PE (mejora, conservación...etc) Estudios de Detalle ED	<b>PP y PE</b> Formula Ayto o particulares. Aprueba Def Ayto prev. Vinc. Informe CUOTPA y en actuac. Concertadas CUOTPA. <b>EI</b> según Normativa Sectorial o formula Admón o particulares. Aprueba Def. Ayto+ informe prev. vinc. CUOTPA <b>ED</b> Formula Ayto o particulares Aprueba Def. Admón. competente
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED	
		SNU	Planes Especiales PE Estudios de Implantación EI	
Instrumentos Complementarios	Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización OMEU Catálogos CTG		<b>OMEU</b> Aplic. Legislación de Rég. Local <b>Catálogos</b> según planeamiento q completen.	
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)	Suelo Urbano Consolidado		
		Suelo Urbano NO Consolidado		
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)	Suelo Urbanizable Prioritario		
		Suelo Urbanizable NO Prioritario		
	SUELO NO URBANIZABLE (SNU)	Régimen de Especial Protección		
		De Interés		
Núcleo Rural				
		De infraestructuras		
		De Costas		

## EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO / GESTIÓN URBANÍSTICA

Requisitos Previos	Aprobación de los planes de Ordenación Pormenorizada, fijación de plazos y delimitación de las UA/Polígonos			
Tipos de Actuaciones	ASISTM Solar/Su Con	Solares aptos para edificar. Parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran previa o simultáneamente obras de urbanización		
	SISTEMÁTICAS SUBLE Prioritario	PRIVADA	Propietarios	Aprobado el PP, los propietarios de cada UA, asumen con preferencia la urbanización. A partir de la aprob. Definitiva del PP del Sector tienen un plazo de 3 meses para asumir la ejecución
			Agente Urbanizador	En caso de inactividad de la propiedad. Redacta PP y ejecuta PAP. Los propietarios le compensan por cargas urbanización y gastos de su gestión
		PÚBLICA	Actuación Concertada	Ordenación urbanística de áreas con circunstancias urbanísticas deficitarias. Requiere declaración Actuación Urbanística Concertada por el Consejo de Gobierno, previo convenio con Ayto y PP o PE
	Cooperación		Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Admon. ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos	
	Expropiación		La Admon. expropia todos los bienes y derechos de la UA y desarrolla la ejecución	
SISTEMÁTICAS SUBLE No Prioritario SU NO Consolidado	PRIVADA	Compensación	Iniciativa propietarios de más del 50% de la superficie de la UA que suscriben el PA. Propietarios aportan terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización	
	PÚBLICA	Cooperación	Igual que en SURBLE Prioritario	
		Expropiación	Igual que en SURBLE Prioritario	
P Reparcelación PR	Su objeto es el definido en el Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978			Formula Promotor de la Urbanización o Propietario, o Agente Urbanizador o Admon. Aprueba Ayto o Admón. Autonómica
P Urbanización PU	Proyecto de obras. En actuaciones aisladas Proyectos de obras Ordinarias (POO)			

## DISCIPLINA URBANÍSTICA

Licencias	Caducidad	No hace referencia expresa esta Ley
	Disconformes con Planeamiento	No hace referencia expresa esta Ley
Infracciones	Tipos y Prescripción	MUY GRAVES 4 años, GRAVES 2 años, LEVES 1 año. El plazo empezará a contar: terminadas obras para su uso o se haya dictado resolución firme en vía administrativa en el procedimiento de legalización. Cuando se trate de infracciones continuadas, la fecha inicial del cómputo será la del último acto con el que la infracción se consuma, y en el caso de, infracciones permanentes, el plazo se computará a partir de la fecha de finalización de la actividad infractora.
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar	Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU. Plazos edificación PGOU, Planes de ordenación detallada y PAP. El inicio de la edificación no superará 2 años desde la finalización de las obras de urbanización o la aprobación del plan en su caso	
	EDIFICACIÓN o REHABILITACIÓN FORZOSA- Ag Urbanizador/ Edificador/Ambas)	
	No contempla Reg Mpal de solares sin edificar	
EXPTE. SANCIONADOR		

## Comunidad Autónoma de ISLAS BALEARES

**LEY 12/2017**, de 29 de diciembre, de URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS modificada por **Ley 6/2018**, de 22 de junio, por la que se modifican varias normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears en materia de turismo, de función pública, presupuestaria, de personal, de urbanismo, de ordenación farmacéutica, de transportes, de residuos y de régimen local, y se autoriza al Gobierno de las Illes Balears para aprobar determinados textos refundidos.

**LEY 4/2008**, de 14 de Mayo, de MEDIDAS URGENTES PARA UN DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE EN LAS ILLES BALEARS.

**LEY 6/1997**, de 8 de Julio, del SUELO RÚSTICO modificada por **LEY 1/2016**, 12 enero.

**LEY 7/2012**, de 13 de Junio, de MEDIDAS URGENTES PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICAS SOSTENIBLE.

**LEY 6/1999**, de 3 Abril, de las DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LAS ISLAS BALEARES Y MEDIDAS TRIBUTARIAS modificada por **LEY 1/2016**, 12 enero.

PLANEAMIENTO				
Clases de Planes	Planeamiento General	Planes Generales PG Planes Especiales PE(Estructura GG y Orgánica) Planes de Ordenación Detallada POD		PG/PE/POD Formula Ayto/Entidades Urbanísticas Directas o Consejo Insular (C.I). Aprueba Def. (*) C. I competente previa aprobación del municipio (excepción del PG de Palma de Mallorca. Aprueb.Def. Ayto). Publicación en el BOIB
	Planeamiento de Desarrollo	SU	Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED	PP/PE/ED Formula Ayto./Entidades Urbanísticas Especiales o particulares PP /PE (*) Aprueba Def. C. I (excepción de municipios de +10.000hab. Aprueba Def. Ayto. + Informe C.I). .Publicación en el BOIB ED. (*) Aprueba Def. Ayto. Publicación en el BOIB
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED	
		RÚSTICO	Planes Especiales PE	
Instrumentos Complementarios	Catálogos de elementos y espacios protegidos CTG EEP Ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad OMEUP		CTG EEP/OMEUP Formula Ayto y son parte integrante de PG o podrán ser también autónomos correlativamente.	
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Asentamientos en el Medio Rural (s/ LOUS) Suelo Urbano Consolidado (s/ LOUS) Suelo Urbano NO Consolidado (s/ LOUS)	
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbanizable Ordenado (s/ LOUS) Suelo Urbanizable NO Ordenado (s/ LOUS)	
	SUELO RÚSTICO (SR)		Suelo Rústico Protegido Suelo Rústico Común Núcleos Rurales Tradicionales Núcleos Rurales Ordinarios	

### EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO / GESTIÓN URBANÍSTICA

Requisitos Previos	Aprobación de los planes de Ordenación Pormenorizada, fijación de plazos y delimitación de las UA o el sector en su caso			
Tipos de Actuaciones	AISLADA Solares y SU Consolidado	Sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos		
	SISTEMÁTICAS	REPARCELACIÓN	Compensación Cooperación	Iniciativa propietarios de más del 60% de la superficie de la UA. Propietarios se constituyen en Junta de Compensación JC, aportan terrenos de cesión obligatoria, formulan el PR y realizan a su costa la urbanización. Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta urbanización con cargo a los mismos, en régimen de gestión directa o de gestión indirecta mediante un concesionario privado seleccionado conforme a la Legislación Estatal de contratación del Sector Público y de Régimen Local.
		SU No Consolidado y SUBLE	EXPROPIACIÓN	Expropiación Expropiación Forzosa
	P Reparcelación PR	Agrupación de fincas incluidos en el ámbito de una actuación urbanística para su nueva división ajustada a planeamiento, con adjudicación de las nuevas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos y a la Administración los terrenos que le correspondan de acuerdo con la Ley y el planeamiento.		Formula propietarios que representen +50% superf. / Ayto o Entidad urbanística. Aprueba Ayto
P Urbanización PU	Proyecto de obras que se ocupan del desarrollo integral de las obras de urbanización derivadas de las determinaciones de la ordenación detallada definida por los instrumentos de planeamiento. Los proyectos de dotación de servicios o de obras ordinarias (PDS o PDD) tendrán por objeto el desarrollo de aspectos parciales para la ejecución de algún servicio individualizado de la urbanización como complemento de los proyectos de edificación o rehabilitación. Se regiran por lo que se dispone en la Legislación de Régimen Local y estarán sujetos a las limitaciones establecidas para los proyectos de urbanización.			

### DISCIPLINA URBANÍSTICA

Licencias	Caducidad	Plazos señalados en PG, licencia o plazos reglamentarios (inicio, interrupción,...etc). En su de defecto: 6 meses desde obtención licencia para iniciar las obras y plazo para finalizar de 3 años. Se establecerán un régimen de prórrogas aplicable y los supuestos de interrupción de los plazos. El interesado podrá solicitar licencia nueva antes de agotarse los plazos y de forma justificada, tanto para el comienzo como la finalización de las obras. El Ayto podrá dar prórroga de duración no superior a la mitad del plazo inicial. Una vez caducada la licencia, o en su caso la prórroga correspondiente, el Ayto debe hacer Declaración expresa de extinción previa audiencia al titular. Las obras no se podrán iniciar, ni proseguir si no se pide y obtiene una nueva, salvo en los casos de suspensión del otorgamiento.	
	Disconformes con Planeamiento	El Ayto declara la suspensión inmediata de obras o usos que constituyan alguna infracción urbanística grave o muy grave. El Ayto revisará la licencia de conformidad a lo establecido en legislación reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.	
Infracciones	Tipos y Periodo de Prescripción	MUY GRAVES 8 años, GRAVES 8 años, LEVES 1 año. Infracción dará lugar a un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alterada junto con un procedimiento sancionador. El plazo empezará a contar desde el día en que se produzca la completa terminación de los actos constitutivos de la infracción y se acredite fehacientemente. Cuando se trate de infracciones derivadas de una actividad continuada, en la fecha de finalización de la actividad o el uso ilegal. Cuando se trate de infracciones autorizadas por actos administrativos, en la fecha en la que se anulen dichos actos.	
Plazos máx para ejecutar Planeamiento y edificar	Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU y Planes de ordenación pormenorizada Plazos edificación, rehabilitación y urbanizar. Incluso en solares con construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o necesario el derribo. Infracción dará lugar a un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alterada junto con un procedimiento sancionador. En su defecto, si no viene reflejado el plazo de edificación en solares tendrá una duración de 4 años a contar desde que la parcela tenga la condición de solar, prorrogables de manera excepcional por el Ayto. El incumplimiento de plazos supone la Declaración de incumplimiento y por lo tanto la suspensión del planeamiento en ejecución. La Administración puede realizar un cambio de modalidad de sistema o bien puede modificar el planeamiento urbanístico, sino se subsana. Previo a la expropiación puede el propietario del inmueble enajenarlo directamente y el nuevo adquirente asumirá el compromiso ante el Ayto. <b>Deber de Uso, Conservación y Rehabilitación</b> de terrenos, construcciones, instalaciones y otros bienes inmuebles y de <b>destinarios a los usos previstos</b> por la Ordenación Urbanística. La orden de ejecución será dictada por el Ayto con el fin de mejorar la eficiencia energética, satisfacer el derecho a la accesibilidad universal así como para hacer la adaptación al medio rural o urbano con carácter individual o dentro de una actuación en aplicación de normativa específica estatal, autonómica o local. Solo se podrá dictar si se adjunta una memoria de viabilidad económica que justifique la rentabilidad de la actuación. Se señalará un plazo salvo por razones de urgencia, no superior a 6 meses, para la presentación de la documentación y se indicará el plazo para el cumplimiento de la orden que no podrá exceder de 1 año desde el inicio de las obras. No exigirá la obtención de licencia previa para la ejecución de la orden salvo excepciones. Edificación con antigüedad >30años en caso de la evaluación del estado de conservación o >50 años presentaran un informe de evaluación de edificios con una periodicidad de 10 años por parte de la titularidad del mismo. En caso de <b>incumplimiento injustificado</b> de la orden, ejecución subsidiaria, imposición de multas coercitivas y convocatoria de concurso mediante de la ejecución substitutoria, forzosa. <b>Declaración de estado ruinoso</b> , por parte del Ayto previa audiencia con la propiedad, excepto en caso de peligro inminente (órdenes de ejecución urgentes). Comportará la obligación para la propiedad, en el plazo máximo de 1 año, a la ejecución de las actuaciones fijadas por la Admon. En caso de incumplimiento del plazo, se procederá a la <b>ejecución subsidiaria</b> . Supuestos: <b>Supuesto técnico</b> , el inmueble presenta agotamiento generalizado de los/algunos elementos estructurales <b>Supuesto económico</b> , coste de las obras reparación>condiciones mín. de seguridad y salubridad ó > al 50% CCC a nuevo de una construcción similar. <b>Supuesto urbanístico</b> , las obras imprescindibles para asegurar la estabilidad de la edificación y la seguridad de las personas, no excedan de las admitidas por su situación de fuera de ordenación. <b>Declaración de Ruina Bien Catalogado o declarado de interés cultural</b> , se supeditará a lo previsto en la Ley 12/1988, de 21 de diciembre, de Patrimonio histórico de las Illes Balears.		Si no cumple, EXPDTE. SUSTITUCIÓN FORZOSA O DE EXPROPIACIÓN. Admon actuante dará traslado al RP Convocatoria de concurso de PAE o PAR (**). Los nuevos adquirentes tienen el compromiso de iniciar o reanudar la edificación en el plazo establecido o como máx. en un año a partir de la fecha de posesión de la finca, o en su caso, de la licencia. No se cancela la inscripción en el Registro de Solares, si la expropiación.  Se contempla el Registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar. Admon actuante dará traslado al RP  O ENAJENAR EL INMUEBLE por parte de la propiedad mientras no se haya iniciado la expropiación o la licitación. Los nuevos adquirentes tienen el compromiso de iniciar o reanudar la edificación en el plazo establecido o como máx. en 1 año a partir de la fecha de posesión de la finca, o en su caso, de la licencia. No se cancela la inscripción en Registro de Solares, si la expropiación.

(\*) Conforme Ley 23/2006, de 20 de diciembre, Órgano que aprueba def. remite ejemplar diligenciado al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al Ayto o al CI.

(\*\*) PAE = Programas de Actuación Edificatoria y PAR = Programas de Actuación de Rehabilitación.

## Comunidad Autónoma de CANARIAS

**LEY 4/2017**, de 13 de julio, del SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS modificada por el Decreto 25/2019, de 25 de marzo, por el que se crea el REGISTRO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS y se aprueba su REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO y Decreto-Ley 2/2019, de 25 de febrero. El Pleno del Tribunal Constitucional, por Providencia de 14 de noviembre de 2017, ha acordado admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 5049-2017, promovido por más de cincuenta Diputados del Grupo Parlamentario de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea del Congreso de los Diputados, contra los artículos 35; 36.1.a; 46.1 y .3; 59; 60.3, 4, 5 y 6; 61.1; 63.1; 65.2; 68.3; 69.1; 94.2; 102.1; 103.4, 7 y 8; 114.1; 122.3; 123; 126; 128 d; 144.3 y .6; 150.4; 154; 165.3; 174.2; 184.3; y la disposición transitoria primera de la Ley Canaria 4/2017, de 13 de julio («B.O.E.» 21 noviembre). D 55/2006 REGLAMENTO DE PROCEDIMIENTOS DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS D 183/2004 REGLAMENTO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO.

PLANEAMIENTO					
Clases de Planes	Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (Planeamiento General)	Ordenanzas Provisionales Insulares y Municipales OPIM (máx 2 años) Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico NTPU (vinculantes para todos los instrumentos de ordenación urbanística) Planes de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad PMMIC Plan General de Ordenación PGO			
	Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Parciales de Ordenación PPO Planes Especiales de Ordenación PEO Programas de Actuación en Medio Urbano PAMU Estudios de Detalle ED		
		SUBLE	Planes Parciales de Ordenación PPO Planes Especiales de Ordenación PEO Estudios de Detalle ED		
Instrumentos Complementarios	Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización OMEU Catálogos de Protección CTGP y de Impacto CTGI (construcciones en rústico y transcurrido el plazo de restablecimiento de la legalidad)				
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)	SU Consolidado (SUCO) SU NO Consolidado (SUNCO)			
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)	SUBLE Ordenado (SUOR) SUBLE NO Ordenado (SUNOR)			
	SUELO RÚSTICO (SR)	Suelo Rústico de Protección Ambiental (SRPA)	SRP Natural SRP Paisajística SRP Cultural SRP de Entornos SRP Costera		
			Suelo Rústico de Protección Económica (SRPE)	SRP Agraria SRP Forestal SRP Hidrológica SRP Minera	
				Suelo Rústico de Asentamiento (SRA)	SRA Rural SRA Agrícola
		Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI)	SRC de Reserva SRC Ordinario		
		Suelo Rústico Común (SRC)			

## EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO / GESTIÓN URBANÍSTICA

Requisitos Previos	Aprobación de los planes de Ordenación Pormenorizada, fijación de plazos y delimitación de las UA. No obstante, el empresario-promotor puede solicitar la tramitación simultánea de la Ordenación Pormenorizada y el establecimiento y adjudicación del sistema. La resolución final quedará en suspenso hasta la aprobación del PP/PE.		
Tipos de Actuaciones	ASITEMÁTICAS SU Consolidado	Sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos	
	SISTEMÁTICAS SU No Consolidado y SUBLE	PRIVADA	<p><b>Concierto</b> El propietario único o todos los propietarios conjuntamente (a través de una Sociedad Mercantil o Asociación Administrativa) asumen la entera actividad de ejecución conforme a las condiciones libremente pactadas por ellos en convenio urbanístico aprobado por Ayto.</p> <p><b>Compensación</b> Iniciativa propietarios que representen el 50% o más de la superficie del sector, ámbito o UA. Propietarios aportan terrenos de cesión obligatoria y gratuita, realizan a su costa el proyecto y ejecución de urbanización y se constituirán en JC*. El PR** se acompañará con el proyecto expropiatorio, que debe ser aceptado por los propietarios que representen el 60% o más de la superficie. Su aprobación definitiva permitirá su inscripción en el RP</p> <p><b>Ejecución Empresarial</b> Transcurrido 1 año de vigencia del PP/PE cualquier empresario con capacidad para contratar con la Admon que no sea titular podrá proponer sin perjuicio de que lo hagan otras personas. El beneficiario de la ejecución asume la ejecución conforme al convenio aprobado y suscrito con el Ayto y la oferta efectuada a los propietarios de suelo, así como los restantes compromisos asumidos voluntariamente</p>
		PÚBLICA	<b>Cooperación</b> Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita y otorgan a la Administración la disposición fiduciaria de estos. La Admon ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos
			<b>Expropiación</b> La Admon actuante expropia la totalidad de los bienes y derechos de la UA y realiza por sí misma las obras de urbanización y, en su caso, de edificación. Aplicación de la Ley, de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa
	<b>Ejecución Forzosa</b> El Ayto concluye subsidiariamente la actividad de ejecución aun pendiente por cualquiera de los sistemas de ejecución privada, en sustitución por cuenta y cargo de los propietarios y persona/ s directamente responsable/s de esta ejecución		
P Reparcelación PR	Equidistribución, configuración fincas, situación del aprovechamiento y adjudicación parcelas resultantes		<b>PR, PU y PES:</b> Formula Interviniente o Ayto/ Particular. Aprueba Ayto
P Urbanización PU	Proyecto de obras. Proyecto de ejecución de sistemas PES, proyectos obra/edificación de sistemas generales en desarrollo de PE o PGO que los define.		

## DISCIPLINA URBANÍSTICA

Licencias	Caducidad	La licencia establecerá un plazo inicial de vigencia salvo excepciones. Cuando se trate de Actuaciones edificatorias o constructivas fijará un plazo para el inicio/finalización no podrá superar los 4 años para comenzar ni los 4 años para finalizar. Se computará desde la notificación de la licencia, y en caso de silencio positivo, desde la resolución. Se puede otorgar Licencias parciales para fases constructivas, lo que no facultará a la ocupación salvo si tiene autosuficiencia funcional. El Ayto las podrá conceder a solicitud del interesado, una o varias prórrogas sucesivas y de duración no superior a la inicial. El Ayto podrá incoar expediente de caducidad de la licencia. En la obra inacabada o paralizada se podrá dictar una orden de ejecución para su demolición total o parcial por motivos de seguridad. Transcurrido un año desde la declaración de caducidad sin que se haya obtenido nueva licencia, la obra estará sujeta al Régimen de Edificación Forzosa.	
	Disconformes con Planeamiento	No hace referencia expresa esta Ley	
Infracciones	Tipos y Prescripción	MUY GRAVES 4 años, GRAVES 2 años, LEVES 1 año. El plazo empezará a contar: desde que se haya cometido o haya signos externos evidentes. En el resto de los supuestos el cómputo del plazo comenzará con la terminación o cese de actividad urbanística infractora.	
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar	Secuencia, desarrollo y prioridades: PGOU. Planes de ordenación pormenorizada, gestión urbanística, proyectos de ejecución material y obras de urbanización. El incumplimiento de plazos no impedirá la continuación de la urbanización o la presentación a trámite de los instrumentos sin perjuicio de que la Admon pueda incoar expediente de Declaración de Incumplimiento. La Administración puede realizar un cambio de modalidad de sistema, en su caso, Ejecución por Sustitución.		Si no cumple, EJECUCIÓN FORZOSA No contempla Reg. Mpal solares sin edificar
			EXPDTE. SANCIONADOR

\*JC: Junta de Compensación. \*\*PR: Proyecto de Reparcelación

## Comunidad Autónoma de CANTABRIA

**LEY DE CANTABRIA 2/ 2001**, de 25 de Junio, de ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO de Cantabria (LOT) **modificada por LEY de Cantabria 7/2017**, de 22 de septiembre, de modificación **3/2016**, de 28 de Octubre, para la regulación del derecho de realojo y retorno en la Comunidad Autónoma de Cantabria a su vez modificación de Ley 2/2001 y por la **Ley 9/2017**, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

**Cuestión de Inconstitucionalidad** sobre el Artículo 65.Bis: Declarado Inconstitucional y Nulo por STC 254/2015, N° recurso 6860/2014, 30 de noviembre de 2015, el contenido en el número 1 del artículo 65.bis de LOTC, por vulneración de los artículos 24.2, 117.3 y 149.1.6º de la constitución y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.c de LOTC.

### PLANEAMIENTO

	Planeamiento Urbanístico (Planeamiento General)	Planes Generales de Ordenación Urbanística PGOU Planes Especiales PE		<b>PGOU y PE:</b> Formula Ayto. Aprueba Def. CRU
Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Parciales PP (SU No Consolidado) Planes Especiales PE (Renovación o Reforma Interior) Estudios de Detalle ED (Ordenación detallada en SU No Consolidado)	<b>PP</b> Formula Ayto. de oficio o mediante convocatoria de concurso, o particulares. Aprueba Def CRU y por Ayto, en municipios (>2.500 hab) <b>PE</b> en función de su finalidad y otras circunstancias <b>ED</b> Iniciativa privada o pública. Aprob.Def. Órgano municipal competente, conforme a la legislación de Régimen Local
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED	
		SR	Planes Especiales PE	
	Instrumentos Complementarios	Ordenanzas Urbanísticas OU Cátálogos de Edificaciones en SR CESR		<b>OU y CTG</b> Aplicación Legislación de Régimen Local <b>CESR</b> Formula Ayto, Informe vinculante <b>CROTU</b> y aprueba def el Pleno del Ayto.
Clasificación del suelo		SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano Consolidado Suelo Urbano NO Consolidado
		SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbanizable Delimitado Suelo Urbanizable Residual
		SUELO RÚSTICO (SR)		SR régimen de Especial Protección SR régimen de Protección Ordinaria

### EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO / GESTIÓN URBANÍSTICA

Requisitos Previos	Aprobación de los planes de Ordenación Pormenorizada, fijación de plazos y delimitación de las UA			
Tipos de Actuaciones	AISSLADAS Solares y SU Consolidado	Directamente sobre las parcelas de SU consolidado o previa normalización de fincas		
	INTEGRADAS SU No Consolidado SUBLE Sectorizado	PÚBLICA	Cooperación	Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos
			Expropiación	La Administración la aplica sobre todos los bienes y derechos incluidos UA. Tiene por objeto la ejecución del planeamiento urbanístico y también, si procede, la edificación
		PRIVADA	Concesión de Obra Urbanizadora	El Municipio otorga al Urbanizador o concesionario la realización de las obras de urbanización, la equidistribución y la obtención de su retribución conforme a lo convenido con el Ayto.
			Compensación	Iniciativa propietarios de más del 50% de la superficie de la UA. Propietarios aportan terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización
MUNICIPIOS PEQUEÑOS	Cesión de Viales	Es de aplicación en SU en municipios pequeños. Los propietarios deberán ceder al Ayto los terrenos destinados por el planeamiento a viales, zonas verdes y espacios libres interiores a las alineaciones, siempre que esta cesión no supere el 10 % de la superficie de la parcela, así como los destinados a sistemas generales y dotaciones locales podrán ser adquiridos mediante expropiación forzosa. Los propietarios deberán urbanizar su parcela		
P Reparcelación PR	Su objeto es el definido en el Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978			<b>PU y PR</b> Formula Admón, Urbanizador o Propietario. Aprueba Def Alcalde, notificación afectados
P Urbanización PU	Proyecto de obras. En actuaciones aisladas Proyectos de obras Ordinarias (POO)			

### DISCIPLINA URBANÍSTICA

Licencias	Caducidad	El Inicio de la edificación no superará 3 años desde que la parcela tenga la condición de solar o desde la declaración administrativa de ruina. Una vez iniciada deberá finalizarse en el plazo indicado en la licencia. Las licencias de obras caducan por incumplimiento de los plazos o condiciones fijados, mediante su declaración formal en expediente tramitado con audiencia del interesado. En su defecto, en el de 2 años desde el inicio de las obras. El Ayto las podrá prórrogar por un periodo que no exceda de la mitad de los mismos siempre que medie causa que lo justifique
	Disconformes con Planeamiento	No hace referencia expresa esta Ley
Infracciones	Tipos y Prescripción	MUY GRAVES 4 años, GRAVES 3 años, LLEVES 1 años. El plazo empezará a contar desde que se hubiera cometido o signos externos evidentes. Si existen autorizaciones administrativas, el plazo comenzará desde que se anulen. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial de cómputo será la del último acto con el que la infracción se consuma.
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar		Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU. Plazos edificación PGOU y Planes de ordenación pormenorizada. La inobservancia de los plazos para urbanización o para la edificación así como en los supuestos de parcelaciones ilegales. El incumplimiento en el desarrollo el Ayto requerirá al propietario que en 6 meses proceda a completarlo. En caos de no iniciarse en este plazo, se iniciará el correspondiente expediente expropiatorio, del justiprecio se deducirá el importe de la multa que hubiera sido impuesta. En 6 meses el Ayto decidirá sobre el modo de llevar a cabo la urbanización inacabada.
		EXPROPIACIÓN /VENTA FORZOSA
		Se contempla el Registro de solares EXPDTE. SANCIONADOR

Encuentra toda la información del sector en:  
Observatorio Urbanístico

## Comunidad Autónoma de CASTILLA Y LEÓN

LEY 5/1999, de 8 de Abril, de URBANISMO de Castilla y León modificada por Ley 5/2019, de 19 de marzo.

D 22/2004 REGLAMENTO DE URBANISMO, modificado por el Decreto 6/2016, 3 de Marzo, para su adaptación a la LEY 7/2014, de 12 de Septiembre, medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

PLANEAMIENTO				
Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico General (Planeamiento General)	Planes Generales de Ordenación Urbanística PGOU Normas Urbanísticas Municipales NUM Planes Especiales PERI (Actuaciones Regeneración/ Renovación Urbana)		PGOU, NUM y PE Formula Admon pública o particulares. Aprueba Def. Admon de la CA
	Planeamiento de Desarrollo (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Especiales PE (mejora, conservación..etc) Estudios de Detalle ED	Formula Admon pública o particulares PP y PE Aprueba Def. En municipios con = ó > 20.000hab. y resto Admon. CC.AA. ED Aprueba Def Ayto.
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED	
		SR	Planes Especiales PE	
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano Consolidado	
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbano NO Consolidado	
	SUELO RÚSTICO (SR)		SR Común	
			SR de Entorno Urbano	
			SR con Asentamiento Tradicional	
			SR con Protección Agropecuaria, de Infraestructuras, Cultural, Natural y Especial.	
SR de Actividades Extractivas				
		SR de Asentamiento Irregular		

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO / GESTIÓN URBANÍSTICA				
Requisitos Previos	Aprobación de los planes de Ordenación Pormenorizada, fijación de plazos y delimitación de las UA			
Tipos de Actuaciones	AISLADAS Solares y SU Consolidado	PRIVADA	Mediante los Sistemas de Expropiación o contribuciones especiales	
		PÚBLICA	En parcelas de SU consolidado o previa normalización de fincas, y realizada por la propiedad con licencia	
	INTEGRADAS SU No Consolidado SUBLE	PRIVADA	Concierto	El/los propietario/s conjuntamente asumen la ejecución conforme a las condiciones por ellos pactadas en convenio urbanístico aprobado por Ayto.
			Compensación	Iniciativa propietarios + del 50% del aprovech. de la UA. Propietarios aportan terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización
			Concurrencia	Un particular que cumpla con los requisitos establecidos, presenta un PA al Ayto. Se convoca un concurso para la selección urbanizador
	INTEGRADAS SU No Consolidado SUBLE	PÚBLICA	Concurrencia	El Ayto por razón de urgencia o inactividad de la iniciativa privada, elabora y aprueba un PA y convocará un concurso para selección de urbanizador La Admon de CCAA, cuando se trate de desarrollar las previsiones de los Planes y Proyectos Regionales. En tal caso, la CONSEJERÍA competente asumirá las competencias municipales en materia del planeamiento y gestión urbanística
			Cooperación	A iniciativa del Ayto o propiedad (al menos el 25 % de aprovechamiento de la UA). Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Admon ejecuta las obras de urbaniz. con cargo a los ellos
			Expropiación	La Admon. expropia por diversas razones (incumplimientos, urgencia, ...) todos los bienes y derechos de la UA y desarrolla la ejecución
P Reparcelación PR	Su objeto es el definido en el Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978		Formula Promotor, Propietario, o Admon. Aprueba Ayto.	
P Urbanización PU	Proyecto de obras			

DISCIPLINA URBANÍSTICA			
Licencias	Caducidad	Plazos señalados en PG, licencia o plazos reglamentarios (inicio, interrupción,..etc). Se establecerán un régimen de prórrogas aplicable y los supuestos de interrupción de los plazos. Contraviéndolos, el Ayto declarará la caducidad. Si se notifica se solicita una nueva licencia y si no se solicita antes de 6 meses, el Ayto podrá acordar que los terrenos y obras realizadas a VENTA FORZOSA	
	Disconformes con Planeamiento	El Ayto deberá suspender los efectos de las licencias. Ordenar la paralización inmediata de los actos. Este acuerdo se trasladará al Órgano Judicial competente (legislación reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativo).	
Infracciones	Tipos y Prescripción	MUY GRAVES 4 años, GRAVES 4 años, LEVES 1 año. El plazo empezará a contar: signos externos evidentes. Cuando se trate de infracciones derivadas de una actividad continuada, en la fecha de finalización de la actividad o del último acto con el que la infracción se consuma. Cuando se trate de infracciones autorizadas por actos administrativos, en la fecha en la que se anulen dichos actos. NO PRESCRIBEN las infracciones urbanísticas realizadas sobre terrenos de dominio público y espacios libres públicos existentes o previstos.	
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar	Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU, Plazos edificación PGOU, Planes de ordenación pormenorizada y PAS.		Si no cumple EXPDTE. EXPROPIACIÓN O VENTA Y SUSTITUCIÓN FORZOSA. Transcurridos dos años desde la aplicación sin concluir el procedimiento, se entenderá caducado. El Ayto no podrá acordar una nueva aplicación hasta pasados 2 años desde dicha caducidad, se comunicará al RP con cancelación de la nota marginal que causo el procedimiento.
	Desde la aprobación de la ordenación pormenorizada un plazo máx. de 10 años para cumplir con el conjunto de deberes urbanísticos, en su defecto, 8 años. El plazo para cumplir el deber de urbanización no puede ser > a las 3/4 del plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, o su defecto, 6 años.		EXPDTE. SANCIONADOR
	El incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar en los plazos establecidos y la Declaración de Ruina.		Causas no imputables a la propiedad PRÓRROGA

## Comunidad Autónoma de CASTILLA - LA MANCHA

DL 1/ 2010, de 18 de Mayo, por el que se aprueba T.R. de la LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA (LOTAU) **modificada por LEY 1/2017**, de 9 de marzo, por la que se establece medidas adicionales de protección de la salud pública y del medio ambiente para la exploración, investigación o explotación de hidrocarburos utilizando la técnica hidráulica **y por la Ley 3/2017**, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de las administraciones y otras medidas administrativas.  
D 248/2004 REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO de la LEY 2/1998, de 4 de Junio.  
D 242/2004 REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO.  
D 178/2010 NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO PARA HOMOGENEIZAR EL CONTENIDO Y LOS PLANES MUNICIPALES.  
D 29/2011 REGLAMENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DE LA LOTAU.  
D 34/2011 REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA.

### PLANEAMIENTO

Clases de Planes	Planes Generales (Planeamiento General)	Planes de Singular Interés PSI Planes de Ordenación Municipal POM Planes de Delimitación de Suelo Urbano PDSU		<b>PSI</b> Formula Admon. O particulares previa DIR por CG e informe favorable del Ayto Aprueb.Def. CG previo informe de CRU <b>POM y PDSU</b> Form Mpio, CPU,Mpios afectados/ Consejería. Aprueba Def. Consejería
	Planes de Desarrollo (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Especiales PE(mejora, renovación... PRI) Estudios de Detalle ED	<b>PE</b> Formula Municipios o Admon Aprueba Def. Consejería <b>PP, Determinados PE Y ED</b> Formula Particulares o Admon según el caso. Aprueba Def. informe (<10.000 hab) Consejería <b>PP, PE (ord.Detallada) y ED</b> aprueba Def. Ayto. <b>PP o PERI (afecte ord.estructural)</b> Aprueba Def. con informe vinculante Consejería, Ayto.
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED	
		SNU	Planes Especiales PE	
Instrumentos Complementarios	Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos CTBEP Proyectos de Singular Interés ProySI Catálogos de Suelos Residenciales Públicos CSSRP (D 58/1994, de 14 de Junio sobre catálogos de suelo de uso residencial)		<b>CTBEP</b> Formula Municipios o Admon. Aprueba Def. Consejería. <b>Proy SI</b> Formula Admon o particular. Aprueb Def. Consejería Competente	
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano Consolidado Suelo Urbano NO Consolidado	
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbanizable Sin Programar Suelo Urbanizable con PAU	
	SUELO RÚSTICO (SR)		SR NO Urbanizable de Especial Protección SR de Reserva	

### EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO / GESTIÓN URBANÍSTICA

Requisitos Previos	Aprobación de los planes de Ordenación Pormenorizada, fijación de plazos y delimitación de las UA		
Tipos de Actuaciones	ASISTEMÁTICAS Solares y SU Consolidado	Solares aptos para edificar.Parcelas susceptibles de edificación que solo requieran previa o simultánea a la edificación, las obras de urbanización. Si hay ejecución jurídica, la gestión del aprovechamiento urbanístico se lleva a cabo mediante TAU.S.	
	SISTEMÁTICAS SU No Consolidado SUBLE Sectorizado	<b>GESTIÓN DIRECTA (Admon)</b>  <b>GESTIÓN INDIRECTA (Agente Urbanizador)</b>	La Admon actuante podrá optar, en función de las características de la unidad en la que deba realizarse una actuación urbanizadora como de las exigencias del interés público en la ejecución, entre reparcelación forzosa o expropiación. La gestión podrá desarrollar utilizando distintas alternativas consorcios, convenios, etc.  El urbanizador, propietario de suelo o no de suelo, es el agente responsable de ejecutar la actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, seleccionado al aprobar el correspondiente PAU
P Reparcelación PR	Su objeto es el definido en el Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978		<b>PU y PR</b> Formula Propietario, Urbanizador o Admon <b>PU para actuaciones urbanizadoras</b> procedimiento de aprobación PAU o PP. <b>PU para las actuaciones edificatorias y PR</b> Aprueba Def.Municipio.
P Urbanización PU	Proyecto de obras		

### DISCIPLINA URBANÍSTICA

Licencias	Caducidad	Plazos establecidos en la licencia. En su defecto: 3 meses desde obtención licencia para iniciar las obras. Interrupción no >1 mes, ni acumuladamente por tiempo > 20% total previsto. Duración prevista en proyecto, en su defecto 15meses desde obtención de la licencia. El Ayto podrá ampliarlos.Caducarán por incumplimiento de las condiciones impuestas, transcurso del plazo o prórrogas. Supondrá el cese de la actividad y el comienzo de los plazos de ejecución de restauración de los terrenos.
	Disconformes con Planeamiento	El Ayto declara disconformidad. Medida cautelar: Suspensión inmediata de obras o usos, por plazo <4 meses. Ayto podrá revocar licencia en todo o parte y condiciones para terminar o continuar. Indemnizaciones por daños y perjuicios
Infracciones	Tipos y Prescripción	MUY GRAVES 5 años, GRAVES 3 años, LEVES 1 año. El plazo empezará a contar el caso de infracciones referidas a operaciones clandestinas, desde el momento en que se den las condiciones para que puedan ser conocidas por la Administración competente. En el resto de los supuestos el cómputo del plazo comenzará con la terminación o cese de actividad urbanística infractora. En las infracciones continuadas el plazo de prescripción comenzará a partir del cese efectivo de la misma.
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar	Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU. Plazos edificación PGOU, Planes de ordenación pormenorizada y PAUs en su caso (inicio de su ejecución dentro de su 1º año de vigencia y finalización antes de los 5 años desde su inicio). Por causas excepcionales y previo informe de la CRU podrán aprobarse PAU con plazos más amplios o prórrogas	
		Si no cumplen, EXPROPIACIÓN O EJECUCIÓN FORZOSA POR SUSTITUCIÓN No contempla el Registro Solares sin edificar EXPTE. SANCIONADOR

## Comunidad Autónoma de CATALUÑA

LEY 1/2010, de 3 de Agosto, TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO-CATALANA 5/2019, de 5 de marzo, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda. D 305/2006 REGLAMENTO DE LA LEY DE URBANISMO, modificado por LEY 5/2017, 28 de Marzo, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público y de creación y regulación de los impuestos sobre grandes grandes establecimientos comerciales, sobre estancias en establecimientos turísticos, sobre elementos radiotóxicos, sobre bebidas azucaradas envasadas y sobre emisiones de dióxido de Carbono.

PLANEAMIENTO				
Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico General (Planeamiento General)	Planes Directores Urbanísticos PDU Planes de Ordenación Urbanística Municipal POUM Programas de Actuación Urbanística Municipal PAUM Normas de Planeamiento Urbanístico NPU Planes Especiales Urbanísticos Autónomos PEUA		PDU y PEUA Formula Entidades y Organismos que determine el Consejero de PTOP previo Informe de CUC. POUM y PAUM Formula Ayto NPU Formula de oficio o a propuesta de Ayto o Dirección General competente. PDU, POUM; PAUM. PEUA y NPU Aprueba Def Según el caso el Consejero de PTOP con informe de CUC o directamente CTU
	Planeamiento Urbanístico Derivado (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes de Mejora Urbana PMU Planes Especiales Urbanísticos PEUD de desarrollo /PEUA autónomos Estudios de Detalle ED	PPU, PEU Y PMU Formula Entes locales o urbanísticas, otros organismos competentes o iniciativa particular previa aceptación propuesta Ayto. PPU, PEUD y PMU Aprueba Def. Según el caso el Consejero de PTOP con informe de CUC/directamente CTU o Aprueba Def. Ayto
		SUBLE	POUM (sectores de urgencia en su desarrollo) Planes Parciales Urbanísticos PPU/PPU delimitación Planes Directores Urbanísticos PDU (Sólo para Áreas Residenciales Estratégicas y sectores de interés supramunicipal). Planes Especiales Urbanísticos PEUD de desarrollo / PEUA autónomos Estudios de Detalle ED	PEUA. Procedimiento calificado (PEUD) y sólo para Sistm Urb. Generales o locales de Comunicación o equipamiento. PDU Tramitación igual que Planeamiento Urbanístico General
		SNU	Planes Especiales Urbanísticos PEUD de desarrollo /PEUA autónomos	ED Según Ley 2/2002 hasta que el planeamiento incorpore las nuevas determinaciones sobre ordenación volumétrica
Instrumentos Complementarios		Ordenanzas Municipales de Urbanización y de Edificación OMUE Catálogos de Bienes Protegidos	Aplicación Legislación de Régimen Local	
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano Consolidado Suelo Urbano NO Consolidado Núcleo de Población	
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbanizable Delimitado Suelo Urbanizable NO Delimitado Áreas Residenciales Estratégicas (ARE)	
	SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		SNU por varios factores y razones SNU necesarios para Sistm. Urbanísticos GG	

## EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO / GESTIÓN URBANÍSTICA

Requisitos Previos	Aprobación de los planes de Ordenación Pormenorizada, fijación de plazos y delimitación de los polígonos			
Tipos de Actuaciones	AI SLADA Solares y SU Consolidado	En todos los supuestos en que no sea necesario o no sea posible la delimitación de un polígono de actuación urbanística para el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, especialmente en suelo urbano		
	INTEGRADA  SU No Consolidado SUBLE Delimitado	REPARCELACIÓN	Compensación Básica	Los propietarios que representen más 50% de la superficie del polígono
			Compensación por Concertación	Los propietarios que represente más 25% de la superficie del polígono
			Cooperación	Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Admon ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos
		Por Sectores de urbanización prioritaria	Sobre suelo urbano No Consolidado y urbanizable delimitado. Con Declaración de Sector de Urbanización Prioritario. Se establecen Plazos de ejecución de la obra de urbanización básica y edificación. En caso de incumplimiento de las obligaciones supondrá que la Admon actuante podrá redactar un proyecto de Tasación Conjunta con efectos expropiatorios o en su caso, Enajenación Forzosa	
EXPROPIACIÓN	Expropiación	Se aplica por polígonos de actuación urbanística completos. Tiene por objeto la ejecución del planeamiento urbanístico y también, si procede, la edificación		
P Reparcelación PR	Equidistribución, configuración fincas, situación del aprovechamiento y adjudicación parcelas resultantes			Formula Promotor de la Urbanización o Propietario, o Admon. Aprueba Ayto
P Urbanización PU	Proyecto de obras. Pueden hacer referencia a todas las obras de urbanización o únicamente a las obras de urbanización básicas			PR - Certf. Ayto. o Escritura Pública y Certf Acuerdo de aprobación para inscrip en RP

## DISCIPLINA URBANÍSTICA

Licencias	Caducidad	Plazos establecidos en la licencia o en el planeamiento (inicio, interrupción...etc). En su defecto, un año para comenzar y 3 años para finalizar las obras. El Ayto podrá ampliarlos. El Ayto declarará la caducidad. El interesado podrá solicitar licencia nueva una vez declarada caduca. Prórroga Extraordinaria para licencias previas a la ley 3/2012 sin necesidad de adaptación , si se han paralizado por causa de la crisis en la construcción y sean conformes a la legislación y el planeamiento vigente.
	Disconformes con Planeamiento	Incoación de Expediente de Revisión. En obras en curso "suspensión de licencia y paralización de las obras". Si procede "Procedimiento de Restauración de la realidad física alterada y derribo de las obras ejecutadas.
Infracciones	Tipos y Prescripción	MUY GRAVES 6 años. GRAVES 4 años, LEVES 2 años. INFRACCIONES URBANÍSTICAS LEVES POR LEGALIZACIÓN EFECTIVA: Las muy graves y leves que sean legalizables constituyen infracción urbanística leve si, antes de que recaiga la sanción, el infractor ha instado en la forma debida, ante la administración competente, la legalización, y ésta se ha aprobado o autorizado. El plazo empezará a contar: dsd que se ha cometido infracción salvo excepciones. En las infracciones continuadas el plazo de prescripción comenzará a partir del cese efectivo de la misma. NO PRESCRIBEN las infracciones urbanísticas realizadas sobre terrenos destinados a espacios libres públicos o al sistema viario, o clasificados como SNU.
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar	Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU. Plazos edificación PGOU y Planes de ordenación pormenorizada. La obligación de edificar se incumple si no se inicia la edificación y si no se acaba en los plazos fijados por la licencia, por las prórrogas de éstas o por el planeamiento o las órdenes de ejecución de conservación o rehabilitación. Lo que supone la Declaración del Incumplimiento de la obligación de edificar (DIOE) y su inscripción en el RMSSE. El incumplimiento de urbanizar puede conllevar a Declaración del Incumplimiento de la obligación de urbanizar (DIOU) y que la Admon haga un cambio de modalidad del sistema, o bien pueda modificar el planeamiento urbanístico, sino se subsana. Previo a la expropiación puede el propietario del inmueble enajenarlo directamente y el nuevo adquirente asumirá el compromiso ante el Ayto.	
	Si No cumplen, EXPDTE. De SUSTITUCIÓN FORZOSA O EXPROPIACIÓN (Venta Forzosa)	
	Se contempla el Registro Municipal de solares sin edificar. (RMSSE) DERECHO DE ADQUISICIÓN por prioridad, en el caso de que transcurridos 2 años no se haya llevado a cabo nada (venta forzosa, expropiación o sustitución) O ENAJENAR EL INMUEBLE por parte de la propiedad a compradores que asumen ante el Ayto. el compromiso de edificar	

Encuentra toda la información del sector en: [Observatorio del Sector Urbanístico](#)

## Comunidad Autónoma de EXTREMADURA

LEY 15/2001, de 14 de Diciembre, de SUELO Y ORDENACIÓN de Extremadura **actualmente en revisión por la Ley 2/2018**, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura. Estará vigente a partir del 16 de mayo de 2018.

EDICTO de 13 de diciembre de 2011 sobre el **Recurso de Inconstitucionalidad** 4308-2011, se levanta la suspensión de los apdos.4, 5, 7,13 a 15, 30 y 48 del artículo único de la LEY 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LEY 15/2001.

D 7/2007 REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE EXTREMADURA.

PLANEAMIENTO			
Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico General (Planeamiento General)	Planes General Municipal PGM (en Municipios <5.000hab PGM Simplificado) Planes Especiales PE (desarrollo Planes Territoriales)	
	Planes de Desarrollo (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Especiales Ordenación PEO Planes Especiales de Reforma Interior(PERI) (Actuaciones de urbanización y de edificación) Estudios de Detalle ED
		SUBLE	Planes Parciales Ordenación PPO Planes Especiales Ordenación PEO Estudios de Detalle ED
		SNU	Planes Especiales Ordenación PEO
Instrumentos Complementarios	Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación OMPE Ordenanzas Municipales de Policía de la Urbanización OMPU Criterios de Ordenación Urbanística COU Catálogos de Bienes Protegidos Independientes CTBPI		
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Formula Municipio
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Aprueba Def. CA Extremadura
	SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		PEO, PERI, PPO y ED, Formula Admon o Entidad adscrita o dependiente PEO Interés municipal no afecta ordenación PGM y municipios < 10.000hab Aprueba Def Municipio + +Con informe perceptivo Consejería Competente. (BOEx y Sede electrónica de la CA. Depósito Registro Admon) PPO Aprueba Def CA Extremadura + informe previo Consejería Competente en municipios <10.000hab (BOEx y Sede electrónica de la CA. Depósito Registro Admon) PEO Interés Supramunicipal o afecta PGM Aprueba Def.CA Extremadura + informe previo municipios afectados (BOEx y Sede electrónica de la CA. Depósito Registro Admon) ED Aprueba Def. Municipio. (BOEx y Sede electrónica de la CA. Depósito Registro Admon) ED en SU y restantes planes de desarrollo que formen parte de PEJ, en una Actuación Urbanizadora por sistm de ejecución indirecta o Actuación de Rehabilitación Integrada de Iniciativa privada, se formularán por particulares Aprueba Def Municipio (BOEx y Sede electrónica del Municipio. Depósito Registro Admon)
			Formula Municipio OMPE y OMPU Aprueba Def. Legislación de Régimen Local. COU Aprueba Def. Consejero competente+Informe CUOTEx CTBPI incluidos PGM o independientes.
		Suelo Urbano Consolidado	
		Suelo Urbano NO Consolidado	
		Suelo NO Urbanizable Común	
		Suelo NO Urbanizable Protegido	Ambiental
			Natural
			Paisajística
			Entorno
			Estructural
			Infraestructuras y Equipamientos

### EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO / GESTIÓN URBANÍSTICA

Requisitos Previos	Aprobación de los planes de Ordenación Pormenorizada, fijación de plazos y delimitación de las UA			
Tipos de Actuaciones	ASISTEMÁTICAS Solares y SU Consolidado	Actuaciones Edificatorias: en un solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización que sean precisas para su conversión en solar no esté sujeto a un régimen de las actuaciones urbanizadoras		
	SISTEMÁTICAS SU No Consolidado SUBLE	DIRECTA	Cooperación	Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos
			Expropiación	La Administración expropia todos los bienes y derechos de la UA y desarrolla la ejecución Iniciativa propietaria de más del 50% de la superficie de la UA (Agrupación de Interés Urbanístico). Propietarios aportan terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en base al PEJ
		INDIRECTA	Compensación	De oficio o previa consulta de la propiedad (aprox. 50% superf. de la actuación) o por un interesado no propietario, se selecciona, Agente Urbanizador para que asuma la ejecución de actuación urbanizadora, en los términos del PEJ aprobado al efecto
P Reparcelación PR	La delimitación de UA tras la aprobación del correspondiente PEJ coloca a los terrenos en situación de reparcelación lo que supone: Regula fincas existentes, formaliza la equidistribución, localiza la edificabilidad física, adjudica fincas resultantes, adjudica al municipio los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, en su caso al agente urbanizador en pago de su gestión y de la urbanización			
P Urbanización PU	Proyecto de obras			
			Formula Propietario, Ag.Urbanizador o Admon PR = PEJ PU actuaciones urbanizadoras = PEJ PU actuaciones edificatorias aprueba Municipio (BOP)	

### DISCIPLINA URBANÍSTICA

Licencias	Caducidad	Plazos establecidos en la licencia (inicio, interrupción, plazo máx, etc). En su defecto: 3 meses desde obtención licencia para iniciar las obras. Interrupción no superior a un mes, ni acumuladamente por tiempo superior al 20% del total previsto para la ejecución. Duración previsto en el proyecto o en su defecto 15meses desde obtención de la licencia. El Ayto podrá ampliarlos
	Disconformes con Planeamiento	El Ayto declara disconformidad. Medida cautelar: Suspensión inmediata de obras o usos, por plazo <4meses. Ayto podrá revocar licencia en todo o parte y condiciones para terminar o continuar. Indemnizaciones por daños y perjuicios
Infracciones	Tipos y Prescripción	MUY GRAVES 5 años, GRAVES 3 años, LEVES 1 años. El plazo empezará a contar, terminadas obras para su uso en general. El plazo empezará a contar el caso de infracciones referidas a operaciones clandestinas, desde el momento en que se den las condiciones para que puedan ser conocidas por la Administración competente. En el resto de los supuestos el cómputo del plazo comenzará con la terminación o cese de actividad urbanística infractora. En las infracciones continuadas el plazo de prescripción comenzará a partir del cese efectivo de la misma. Se interrumpe: Notificación incoación del procedimiento sancionador.
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar		Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU. Plazos edificación PGOU. Planes de ordenación pormenorizada podrán fijar plazos máx para la edificación de los solares o parcelas y la rehabilitación de la edificación existente, en su defecto, podrán ser fijados por el Municipio para UA o Áreas de SU y Sectores de acuerdo a fomentar la edificación, no podrán superar los 24 meses desde poder solicitarse la licencia PE preverá plazo de Inicio ejecución dentro del primera año de vigencia, Conclusión antes 5 años desde el inicio, y excepción + previo informe CUOTEx plazos + amplios
		EXPDTE. EXPROPIACIÓN (Ejecución Forzosa./Expropiación) No se encuentra contemplado el Registro Municipal de solares sin edificar  EXPDTE. SANCIONADOR

## Comunidad Autónoma de GALICIA

LEY 2/2016, de 10 de febrero, del SUELO DE GALICIA, **administrativas 3/2018**, de 26 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. D 143/2016 REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016.

LEY 6/2007 MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DEL LITORAL DE GALICIA, **modificado por la LEY 2/2016**.

LEY 7/2008 PROTECCIÓN DEL PAISAJE DE GALICIA, **modificado por la LEY 2/2016**.

D 20/2011 PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL DE GALICIA.

PLANEAMIENTO			
Clases de Planes	Instrumentos de Ordenación Estructural (Planeamiento General)	Plan Básico Autonómico PBA Planes Básicos Municipales PBM (desarrollo PBA, para municipios < 5.000 hab sin PGOM) Planes Generales de Ordenación Municipal PGOM Normas Técnicas de Planeamiento NTP Expedientes de Delimitación SNR ExpD (municipios sin PGOM) Planes Especiales Autónomos PEA (SR o Infraestruct/dotac)	
	Planeamiento de Desarrollo (Planeamiento de Desarrollo)	SU Planes Especiales de Protección PEP Planes Especiales de Infraestructuras y dotaciones PEID Planes Especiales Reforma Interior PERI (Suelo Urbano No Consolidado) Estudios de Detalle ED SNR Planes Especiales de Protección PEP Planes Especiales de Infraestructuras y dotaciones PEID Planes Especiales Reforma Interior PERI Estudios de Detalle ED SUBLE Planes Especiales de Protección PEP Planes Especiales de Infraestructuras y dotaciones PEID Planes Parciales PP Estudios de Detalle ED SR Planes Especiales de Protección PEP Planes Especiales de Infraestructuras y dotaciones PEID Estudios de Detalle ED	<b>PBA y PBM</b> Formula la Consellería Competente. Aprueba Def. Consello de la Xunta o Consellería Competente, previo Informe favorable CSU. Publicado en DOG e inscripción Registro Planeamiento. <b>PGOM/NTP/ExpD SNR</b> Formula Ayto. <b>PGOM</b> Aprueba la Consellería Competente en Municipios =< 50.000 hab. Aprueba el Ayto en municipios > 50.000hab. Publicado en DOG e inscripción Registro Planeamiento. <b>NTP</b> Aprueba Def. Consellería Competente previa audiencia a la Federación Gallega de Municipios y Provincias. Publicado en DOG e inscripción Registro Planeamiento. <b>ExpD SNR</b> Aprueba Def. Consellería Competente Publicado en DOG e inscripción Registro Planeamiento. <b>PEA</b> Formula Ayto, Otros Órganos competentes en el orden urbanístico o Particulares Aprueba Def. Ayto u órgano municipal competente Publicado en DOG e inscripción Registro Planeamiento
Clasificación del suelo	Instrumentos Complementarios	Catálogos Estudios de Detalle ED	En función del instrumento de planeamiento que lo contenga.
		SUELO URBANO (SU) SUELO DE NÚCLEO RURAL (SNR) SUELO URBANIZABLE (SUBLE) SUELO RÚSTICO (SR)	Suelo Urbano Consolidado Suelo Urbano NO Consolidado Núcleo Rural Tradicional Núcleo Rural Común Suelo Rústico de Protección Ordinaria SR Especialmente Protegido
			Protección Agropecuaria Protección Forestal Protección de Infraestructuras Protección de las Aguas Protección de las costas Protección de Espacios Naturales Protección Paisajística Protección Patrimonial

## EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO / GESTIÓN URBANÍSTICA

Requisitos Previos	Aprobación de los planes de Ordenación Pormenorizada, fijación de plazos y delimitación de los Polígonos			
Tipos de Actuaciones	AISLADAS Solar, SU Consolidado y SNR	Directamente sobre las parcelas de SU consolidado o previa normalización de fincas		
	INTEGRADAS	Actuación DIRECTA	Cooperación	Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos
			Expropiación	La Administración la aplica sobre polígonos completos. Obtiene la propiedad de todos los bienes y derechos incluidos y ejecuta las obras de urbanización. Se formula el Proyecto de Expropiación (Identificación, precios, hojas de justiprecio por fincas e indemnizaciones)
	SU No Consolidado SUBLE	Actuación INDIRECTA	Concierto	El propietario único o todos los propietarios conjuntamente asumirán la entera actividad de ejecución conforme a las condiciones libremente pactadas por ellos en convenio urbanístico aprobado por el Ayto. La gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada por Entidad Urbanística de Gestión, Sociedad Mercantil o directamente por el único propietario
Compensación			Los propietarios que representen más 50% de la superficie del polígono aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que determinen en el planeamiento y se constituyen en JC	
P Reparcelación PR	Regula fincas existentes, formaliza la equidistribución, localiza la edificabilidad física, adjudica fincas resultantes, adjudica a la Admon los terrenos de cesión obligatoria y gratuita		Formula Promotor de la Urbanización o Propietario o Admon. Aprueba Ayto. publicado en el BOP	
P Urbanización PU	Proyecto de obras			

## DISCIPLINA URBANÍSTICA

Licencias	Caducidad	Plazos establecidos en la licencia (inicio, interrupción,..etc). En su defecto el plazo de iniciación no podrá exceder de 6 meses. El plazo de terminación no podrá exceder de 3 años, desde su otorgamiento. La obra no podrá ser interrumpida por tiempo superior a 6 meses. El Ayto podrá ampliarlos. El Ayto declarará la caducidad. El Ayto las podrá prórrogar de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado.	
	Disconformes con Planeamiento	Medida cautelar: Suspensión inmediata de obras o usos, cuando constituyan una infracción grave o muy grave. En el plazo de 10 días dará traslado del acto suspendido al Órgano Jurisdiccional competente.	
Infracciones	Tipos y Prescripción	MUY GRAVES 15 años, GRAVES y algunas MUY GRAVES 6 años, LEVES 2 años	
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar	Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU. Plazos edificación PGOU, Planes de ordenación pormenorizada. Los PP fijarán plazos gestión, urbanización y edificación, en su defecto, 3 años		EXPDTE. SANCIONADOR Si no cumplen, EJECUCIÓN FORZOSA DEL SOLAR O REHABILITACIÓN DEL INMUEBLE O EJECUCIÓN SUBSIDIARIA (Directa o a través de un Agente Urbanizador) Contemplado el Registro de solares en municipios > 50.000 hab, en el resto tiene carácter facultativo. (Plazo máx 1 año pública subasta) VENTA FORZOSA (Plazo máx 1 año para reanudar las obras, de incumplir, nuevamente al Registro de Solares) DECLARACIÓN DE RUINA (Demolición o garantía de seguridad y tramitación del expdte contradictorio)

Encuentra toda la información del sector en:  
**ObservatorioInmobiliario.com**

## Comunidad Autónoma de LA RIOJA

LEY 5/2006, de 2 de Mayo, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO 3/2019, de 18 de marzo, por la que se modifica la Ley 5/2006.

PLANEAMIENTO				
Clases de Planes	Planeamiento General (Planeamiento General)	Normas de Coordinación del Planeamiento Urbanístico Municipal NCPUM Planes Generales Municipal PGM		<p><b>NCPUM</b> Formula Consejería competente Aprueba Def. Consejero previo informe COTULR. (BOLR)</p> <p><b>PGM</b> Formula Ayto. <b>PGM Logroño</b> Aprueba Def. Ayto. previo Informe COTULR. (BOLR) .</p> <p><b>PGM en Municipios &gt;25.000hab o Plan Cto de varios municipios</b> Aprueba Def. Consejero competente previo informe COTULR. (BOLR)</p> <p><b>Resto de municipios</b> Aprueba Def. COTULR.(BOLR) Plazo para aprob.def. de 3 meses a contar desde la entrada del expdte completo en el Registro de la Consejería</p>
	Planeamiento de Desarrollo (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Especiales PE (mejora, conservación..etc) Estudios de Detalle ED	<p><b>PP, PE y ED</b> Formula Municipio, particulares, Admon públicas diferentes del propio Ayto, entidades públicas o privadas vinculadas o dependientes de ellas. <b>PP Y PE en municipios &gt; 5.000 hab.</b> Aprueba Def. Ayto previo informe COTULR.(BOLR) Plazo para aprob.def. de 3 meses desde el acuerdo de aprobación provisional</p> <p><b>Resto de Municipios</b> Aprueba Def. COTULR. (BOLR). Plazo para aprob. def. de 3 meses desde la entrada del expdte en el Registro de COTULR</p> <p><b>ED</b> Aprueba Def Ayto. previo informe a COTULR.(BOLR)</p> <p><b>PP y PE independientes</b> Aprueba Def. COTULR. (BOLR)</p>
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED	
		SNU	Planes Especiales PE	
Instrumentos Complementarios		Catálogos (están incluidos en el PGM)		
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano Consolidado	
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbano NO Consolidado	
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbanizable Delimitado	
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbanizable NO Delimitado	
SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		Suelo NO Urbanizable Genérico		
SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		Suelo NO Urbanizable Especial		

### EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO / GESTIÓN URBANÍSTICA

Requisitos Previos	Aprobación de los planes de Ordenación Pormenorizada, fijación de plazos y delimitación de las UE.			
Tipos de Actuaciones	ASISTEMÁTICAS Solares y SU Consolidado	Directamente sobre las parcelas de SU consolidado o previa normalización de fincas		
	SISTEMÁTICAS SU No Consolidado SUBLE	PÚBLICA	Cooperación	Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos
			Expropiación	La Administración expropia todos los bienes y derechos de la UE y desarrolla la ejecución
		PRIVADA	AU Agente Urbanizador	Sujeto público o privado, con capacidad económica y técnica, que asume el riesgo, la responsabilidad y la ejecución del planeamiento y la formulación del correspondiente PP. Es seleccionado en pública concurrencia en el momento de la aprobación del PAU. Tendrá derecho a ser compensado por los propietarios en la cuantía de las cargas de urbanización y en concepto de gastos por su gestión
		Compensación	Los propietarios que representen más 50% de la superficie de la UE, aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que determinen en el planeamiento y se constituyen en JC	
P Reparcelación PR	Regula fincas existentes, formaliza la equidistribución, localiza la edificabilidad física, adjudica fincas resultantes, adjudica al municipio los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, adjudica al agente urbanizador terrenos y derechos			
P Urbanización PU	Proyecto de obras			
			<p><b>PAU</b> (Programa de Actuación Urbanizadora): Concreta y organiza la actividad de ejecución por el sistema del agente urbanizador</p> <p><b>Formulación y aprobación del PAU:</b> Formula: Cualquier persona, física o jurídica, propietario o no o por la Admon Presentación de solicitud: Ayto Tramita Ayto o CA a través de COTULR Presentación de alternativas técnicas La propiedad (+ del 30% de la superf) podrán hacer suyo PAU Admon actuante selecciona propuesta, introduce modificaciones o rechaza Adjudicación de la condición de Agente Urbanizador Notificación a los propietarios afectados</p>	
			<p><b>PR</b> Formula Propiedad (50% de la superf. reparcelable) o Ayto. Aprueb.Def. Ayto o CA.</p> <p><b>PU = ED</b></p>	

### DISCIPLINA URBANÍSTICA

Licencias	Caducidad	La edificación deberá finalizarse en el plazo establecido en la licencia, y en su defecto, 3 años desde el inicio de obras. El Ayto las podrá prórrogar por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado
	Disconformes con Planeamiento	No hace referencia expresa esta Ley
Infracciones	Tipos y Prescripción	MUY GRAVES 4 años, GRAVES 4 años, LEVES 1 año. El plazo empezará a contar: signos externos evidentes. En las infracciones continuadas el plazo de prescripción comenzará a partir del cese efectivo de la misma.
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar	Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU. Plazos edificación PGOU, Planes de ordenación pormenorizada y PAUs Se deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en el planeamiento, y en su defecto, en los 3 años contados desde que la parcela tenga condición de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación La edificación deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia, y en su defecto, en el de tres años contados desde el inicio de las obras	
	<p>Si no cumplen, EXPDTE. EXPROPIACIÓN (Venta Forzosa,/Agente Urbanizador)</p> <p>Se encuentra contemplado el Registro de solares</p>	

Encuentra toda la información del sector en:  
ObservatorioInmobiliario.com

## Comunidad Autónoma de MADRID

LEY 9/2001, de 17 de Julio, Del SUELO, de la COMUNIDAD DE MADRID modificada por la LEY 2/2018, de 4 de mayo y Decreto 11/2018, de 26 de junio, por el que se suprime la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

PLANEAMIENTO				
Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico General (Planeamiento General)	Planes Generales de Ordenación Urbanística PGOU Planes de Sectorización PS (en SUBLE No Sectorizado)		<b>PGOU</b> Formula Admon <b>PS</b> Formula Admon o particulares, con el PP <b>PGOU y PS</b> Aprueba Def. Gobierno de Madrid previo informe CUM, (=>15.000hab) Consejero informe previo CUM, (<15.000hab) CUM
	Planeamiento Urbanístico de Desarrollo (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Parciales PP (PPRI en SU No Cons) Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED	<b>PP y PE</b> Formula Admon pública o particulares. Aprueba Def. Municipio, CUM, (= >15.000 hab) Ayto.
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED	<b>ED</b> Formula Admon pública o particulares. Aprueba Def. Ayto.
		SNU	Planes Especiales PE	
Instrumentos Complementarios	Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos-CTGBEP		<b>CTGBEP</b> Formula Admon o particulares. Aprueba Def. CUM	
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano Consolidado Suelo Urbano NO Consolidado	
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbanizable Sectorizado Suelo Urbanizable NO Sectorizado	
	SUELO NO URBANIZABLE (SNU). No se establecen subcategorías			

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO / GESTIÓN URBANÍSTICA						
Requisitos Previos	Aprobación de los planes de Ordenación Pormenorizada, fijación de plazos y delimitación de las UE					
Tipos de Actuaciones	AISLADAS Solar y SU Consolidado	En solares aptos para edificar directamente. En parcelas susceptibles de edificación que solo requieran previa o simultánea a la edificación, las obras de urbanización. La equidistribución se materializará, si procede, a través de reparcelación				
	INTEGRADAS SU No Consolidado/ SUBLE Sectorizado	PRIVADA	Compensación	Ejecución Directa por los propietarios	Que representen más del 50% de la superf. de la U.E. o Sector	
				Procedimiento Abreviado	Propietarios que representen, al menos el 70% de la superficie, podrán incluir el PR para su tramitación con la iniciativa correspondiente	
		PÚBLICA	Cooperación	Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos		
			Expropiación	La Admon. expropia todos los bienes y derechos de la UE y desarrolla la ejecución y, en su caso, de edificación, mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas (Encomienda, ...)		
			Ejecución Forzosa	El Ayto concluye subsidiariamente la ejecución aun pendiente por cualquiera de los sistemas de ejecución privada, por cuenta y cargo de los propietarios y de las persona/ s directamente responsable/s de esta ejecución		
		OTRAS FORMAS	Obras Públicas Ordinarias	Son actuaciones urbanísticas no integradas en U.E.		
			Áreas de Reh. Concertada	El PG podrá delimitar, en SU, áreas de Rehabilitación Concertada, para la ejecución por varias Admon públicas de PRC de organización de acciones de reforma, renovación y económica que complementen la gestión urbanística		
	Conservación de la Urbanización		Es competencia del Ayto, pero se podrá prever la obligación de los propietarios de constituirse en Entidad Urbanística de Conservación para la conservación de la urbanización, el Ayto subvencionará dicha entidad			
			Expropiación Forzosa	Procederá, tanto por supuestos previstos por la legislación general como en la Ley del suelo CA Madrid, determinará Declaración de la necesidad de ocupación y inicio de los correspondientes expedientes expropiatorio, sin perjuicio de la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución del planeamiento urbanístico		
P Reparcelación PR	Su objeto es el definido en el Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978			Formula de oficio o a instancia del interesado. Aprueba Ayto.(BOP). Excepciones PU.		
P Urbanización PU	Proyecto de obras					

DISCIPLINA URBANÍSTICA		
Licencias	Caducidad	Plazos establecidos en la licencia (inicio, interrupción...etc). En su defecto la iniciación no podrá exceder de 1 año, la finalización no podrá exceder de 3 años, desde su otorgamiento. Se podrá obtener prórroga no superior al plazo inicial. Transcurridos plazos, el Ayto declara la caducidad. Tras 2 meses desde la notificación sin solicitar licencia (o denegada) procede aplicar Régimen de Ejecución Sustitutiva o Expropiación Forzosa
	Disconformes con Planeamiento	El Ayto declara disconformidad. Medida cautelar: Suspensión inmediata de obras o usos, por plazo 2 meses. Ayto podrá revocar licencia en todo o parte y condiciones para terminar o continuar. Indemnizaciones por daños y perjuicios
Infracciones	Tipos y Prescripción	MUY GRAVES ,GRAVES y LEVES 4 años. NO PRESCRIBEN las infracciones realizadas sobre a zonas verdes y espacios libres. El plazo empezará a contar: terminadas obras para su uso o signos externos evidentes.
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar	Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU. Plazos edificación PGOU y Planes de ordenación pormenorizada	EXPROPIACIÓN
		No se encuentra contemplado el Registro Municipal de solares sin edificar

## Comunidad Autónoma de MURCIA

LEY 13/2015, de 30 de Marzo, de ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA REGIÓN DE MURCIA modificada por ley 10/2018, de 9 de noviembre, de Aceleración de la Transformación del Modelo Económico Regional para la Generación de Empleo Estable de Calidad.

### PLANEAMIENTO

Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico Municipal (Planeamiento General)	Planes Municipal Generales de Ordenación PMGO Normas Complementarias del Planeamiento General NCPGM		Formula Ayto. Aprueba Def. Consejero, con informe CCPT
	Planeamiento Urbanístico Municipal (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED	<b>PP, PE y ED</b> Formula Ayto. particulares u organismos competentes. Aprueba Def Ayto. Excepcional, Consejero o Consejo de Gobierno.
		SUBLE	Planes Parciales PP (excepto SU Especial) Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED	
		SNU	Planes Especiales PE	
Instrumentos Complementarios	No se hace referencia expresa			
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano Consolidado Suelo Urbano NO Consolidado Suelo Urbano de Núcleo Rural Suelo Urbano Especial	
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbanizable Especial Suelo Urbanizable Sectorizado Suelo Urbanizable Sin Sectorizar	
	SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		SNU Protección Específica SNU Protegido por el planeamiento SNU Inadecuado	

### EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO / GESTIÓN URBANÍSTICA

Requisitos Previos	Aprobación de los planes de Ordenación Pormenorizada, fijación de plazos y delimitación de las UA				
Tipos de Actuaciones	INTEGRADAS	PÚBLICA	COOPERACIÓN	Iniciativa del Ayto o siempre que lo solicite el propietario o los propietarios que representen conjuntamente al menos el 65 % de la superficie de la UA, la Administración actúa como Urbaniz	<b>PA (Programas de Actuación):</b> Tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de Concertación, Compensación, Cooperación, y Concurrencia. Podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico o por separado.  <b>Formulación y aprobación del PA</b> por separado del planeamiento: Formula: particulares, Ayto o otra Admon Ayto da la aprobación inicial Período de información pública 1 mes Notificación a los propietarios Aprueba Def. Ayto Notificación a los propietarios Anuncio BOR PR y PU podrán ser tramitados y aprobados conjuntamente con PA. La aprobación del PA otorga la condición de urbanizador a su promotor
			CONCURRENCIA	Iniciativa del Ayto de oficio o a instancia de, que elabora y aprobará inicialmente un PA. Convocará un concurso para la selección del urbanizador	
			EXPROPIACIÓN	La Administración expropia todos los bienes y derechos de la UA por razones de urgencia, necesidad, o dificultad en la gestión urbanística, incumplimiento de plazos, etc y desarrolla la ejecución	
			OCUPACIÓN DIRECTA	Se aplica con el objeto de obtener los terrenos reservados en el planeamiento para sistemas GG	
	SU No Consolidado SUBLE	PRIVADA	CONCERTACIÓN DIRECTA	Los terrenos de la UA pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios garanticen solidariamente la actuación asumiendo el papel de urbanizador	
			CONCERTACIÓN INDIRECTA	A instancia de al menos el 25% de la superf. de la UA, cuando no estuviera previsto el sistema de compensación o no se alcanzara acuerdo entre los propietarios, el Ayto iniciará la concurrencia entre los propietarios, la aprobación de PA y un concurso de selección del urbanizador	
			COMPENSACIÓN	Los propietarios que representen al menos el 50% de la superf. de la UE aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbaniz. en las condiciones que determinen en el PA	
P Reparcelación PR	Formaliza la gestión urbanística de todas las fincas en UA, adjudica fincas resultantes con sus parámetros urbanísticos, formaliza la equidistribución, adjudica a la Admon los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, adjudica			Formula Propietario , AU o Admon. Ap. Ayto.	
P Urbanización PU	Proyecto de obras en sectores o UA, deben contener la supresión de barreras arquitectónicas y garantizado la accesibilidad. Podrán prever su ejecución por fases completas de funcionamiento autónomo y de recepción anticipada				

### DISCIPLINA URBANÍSTICA

Licencias	Caducidad	No hace referencia expresa esta Ley
	Disconformes con Plan.	No hace referencia expresa esta Ley
Infracciones	Tipos y Prescripción	MUY GRAVES 4 años, GRAVES 4 años, LEVES 1 año. Las infracciones urbanísticas afecten a sistemas generales, zonas verdes, espacios libres, viales, equipamientos y espacios naturales especialmente protegidos PRESCRIBIRÁN a los 8 AÑOS, sin perjuicio de la imprescriptibilidad de las facultades de la Admon para exigir la restauración de la legalidad urbanística infringida y la acción penal que pudiera ejercitarse. El plazo empezará a contar: desde que se hubiera cometido o signos externos evidentes. En infracciones derivadas de una actividad continuada como las parcelaciones ilegales, el plazo comenzará a computar desde el último acto en que la infracción se consuma. El plazo se interrumpe cuando tenga conocimiento por el interesado de la incoación del expdte sancionador o la iniciación de expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística
		Secuencia desarrollo y prioridades: PGMO, Planes de ordenación pormenorizada o PA, urbanización, edificación Plazos fijados por PGMO o por Ley o órdenes de ejecución. <b>Deber de edificar</b> solares, en el plazo de cinco años desde que la parcela merezca la condición de solar. <b>Deber de Conservar y Rehabilitar</b> , edificaciones en los plazos y condiciones previstas en las leyes, planeamiento y, en su caso, en las órdenes de ejecución. <b>Declaración de Incumplimiento de obligaciones</b> urbanísticas, por el Ayto de oficio o a instancia de, salvo cuando el incumplimiento sea en el planeamiento o PA, donde la medida a adoptar es el cambio de sistema de actuación. Nota marginal en el Registro de la Propiedad del comienzo del procedimiento. Información pública 20 días, BORM y sede electrónica del Ayto. Trámite 15 días de audiencia a los interesados. Resolución en el máx de 2 meses. En el caso del deber de edificar será de 6 meses.
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar		EXPROPIACIÓN FORZOSA (ley, 16 diciembre 1954, Expropiación Forzosa), acuerdo de necesidad de ocupación , relación de bienes y derechos a expropias y justiprecio a abonar SUSTITUCIÓN FORZOSA, Régimen de copropiedad con el propietario actual del suelo. Se lleva acabo por un agente edificador con un Programa de Actuación Edificatoria (PAE), seleccionado mediante un procedimiento con publicidad y concurrencia. Los propietarios deben retribuir al edificador el total de los costes, en solares o metálico, el beneficio de éste no podrá ser superior al 10% de los gastos de la actuación. Su incumplimiento hace que vuelva a la situación de exprop.forzosa VENTA FORZOSA : Ayto en el plazo máx 6 meses desde la declaración, saca a subasta pública en varias ocasiones si es el caso. Si queda desierta el Ayto la adquiere para patrimonio municipal de suelo. En caso contrario, el adquirente queda obligado a comenzar las obras en un plazo máx 6 meses desde su posesión y a edificarla en el plazo marcado por la licencia. En caso de incumplimiento, prórroga o Declaración de caducidad de la adjudicación e imposición de sanciones. Ayto optará por venta forzosa o sustitución forzosa

## Comunidad Autónoma de NAVARRA

DFL 1/2017, de 26 de Julio, por el que se aprueba el TR de la Ley Foral de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO modificada por la Ley Foral 27/2018, de 24 de diciembre, de presupuestos generales de Navarra para el año 2019.

PLANEAMIENTO				
Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico Municipal (Planeamiento General)	Planes Generales Municipales PGM Planes Especiales Independientes PEI Instrucciones Técnicas de Planeamiento ITP		<b>PGM y PEI</b> Formula Municipio y DOTU* <b>ITP</b> Formula DOTU <b>PGM, PEI y ITP</b> Aprueba Def Consejero responsable del DOTU (BON)
	Planeamiento de Desarrollo (Planeamiento de Desarrollo)	SU	PGM (SU Consolidado) Planes Parciales PP (SU No Consolidado) Planes Especiales de Actuación Urbana PEAU (regulan actuaciones edificatorias, de dotación y reforma o renovación de la urbanización) Estudios de Detalle ED	<b>PP y PE</b> Formula Ayto o persona física o jurídica <b>PP y PE</b> Aprueba Def Ayto con informe perceptivo DOTU (BON) <b>ED</b> Formula Ayto o persona física o jurídica Aprueba Def Ayto no será preceptivo informe DOTU (BON)
		SUBLE	Planes Parciales PP (en SUBLE Sectorizado) Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED	
		SNU	Planes Especiales PE	
Instrumentos Complementarios	Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización OMEU Catálogos CTG		<b>OMEU</b> Aplicación Ley Foral Admon Local de Navarra <b>CTG = PE de desarrollo</b>	
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano Consolidado	
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbano NO Consolidado	
	SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		Suelo NO Urbanizable de Protección	Suelo de valor paisajístico Suelo de valor ambiental Suelo de valor para su explotación natural Suelo de valor cultural
			Suelo NO Urbanizable de Preservación	Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo Suelo de prevención de riesgo Suelo de destinado a infraestructuras Suelo destinado para actividades especiales

## EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO / GESTIÓN URBANÍSTICA

Requisitos Previos	Aprobación de los planes de Ordenación Pormenorizada, fijación de plazos y delimitación de las UE			
Tipos de Actuaciones	ASISTEM Solares y SU Consolidado	Directamente sobre las parcelas existentes, previa normalización de fincas		
		PÚBLICA	Cooperación	Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Admon ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. Los propietarios podrán constituirse en Asociaciones Administrativas con la finalidad de colaborar
			Expropiación	La Administración expropia todos los bienes y derechos de la UE y desarrolla la ejecución y, en su caso, de edificación
	Ejecución Forzosa		El Ayto ocupa los terrenos necesarios a favor de una Comisión Gestora, que realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas. A instancia de los propietarios de UE que represente el 25% de la superficie total en distintos supuestos de fallos en la gestión por compensación	
	SISTEMÁTICAS SU No Consolidado SUBLE	PRIVADA	Compensación	Los propietarios que + 35% de la superf. de la UE aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización. Cuando hay más de un titular se agrupan en JC**
			Reparcelación Voluntaria	En común acuerdo la totalidad de los propietarios de los terrenos incluidos en una U.E o cuando sea un solo propietario, aportan los terrenos de cesión obligatoria, se constituyen en su caso en JR*** y realizan a su costa la urbanización
Agente Urbanizador AU			Podrá ser o no propietario del suelo, que ejecuta la correspondiente actuación urbanizadora por cta de la Admon. Se elegirá cuando así lo determine el planeamiento, en caso de incumplimiento por los propietarios o la Admon en el desarrollo del UE o sectores o la Admon lo seleccione para facilitar la actuación o la conclusión de la misma. Será retribuido en terrenos edificables o en metálicos por parte de los propietarios. Seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente PAU	
P Reparcelación PR	Regula fincas existentes, formaliza la equidistribución, localiza la edificabilidad física, adjudica fincas resultantes, adjudica a la Admon los terrenos de cesión obligatoria y gratuita			<b>PAU</b> (Programas de Actuación Urbanizadora): Determinan y organizan la actividad de ejecución en el sistema del AU. Regula las relaciones entre el AU y los propietarios afectados <b>Formulación y aprobación del PAU:</b> Formula cualquier persona física o jurídica, sea o no propietario. La Admon actuante que convocará un concurso. Deberán abarcar una o varias UE completas. Periodo Información Pública (BON y periódicos) Presentación de alternativas técnicas, convenio urbanístico y proposiciones jurídico-económicas y garantía provisional, según el caso. Aprueba Def.Ayto
P Urbanización PU	Proyecto de obras en una o varias UE o ámbitos incluidos en un Plan Especial de Actuación Urbana. En actuaciones aisladas y para obras de remodelación de la urbanización y espacios públicos existentes en SU los Proyectos de obras complementarias (POC), que regirán por la Ley Foral de la Administración local de Navarra.			<b>PR</b> Formula Propietario, o AU o Admon. Aprueba Def Ayto (BON) e inscrito RP <b>PU</b> Junto con Inst. de gestión y reparar.

## DISCIPLINA URBANÍSTICA

Licencias	Caducidad	Plazos establecidos en el planeamiento urbanístico o que sean determinados en la propia licencia (inicio, interrupción,...etc). En su defecto el plazo mínimo de iniciación no podrá exceder de 1 año. El plazo mínimo de terminación no podrá exceder de 3 años, desde su otorgamiento. Concluidos los plazos señalados se iniciará expte de caducidad, en el que se dará audiencia al interesado por periodo mín de 15 días hábiles. La caducidad de la licencia será declarada por la Admon. Será preciso solicitar una nueva licencia antes de 6 meses de la notificación, o en su caso, desde el levantamiento de la suspensión de licencias. En caso de no solicitarla o ser denegada el Ayto podrá acordar la expropiación y las obras realizadas por incumplimiento de la función social de la propiedad. Se podrán conceder prórrogas previa solicitud antes de dos meses de los plazos previstos. No podrá ser solicitada si no ha transcurrido al menos la mitad del plazo, y para el caso de finalización de las obras, si se ha hecho la cobertura de aguas del edificio según proyecto
	Disconformes con Planeamiento	Cuando el contenido de la licencia constituya una infracción urbanística grave o muy grave, el Ayto suspenderá los efectos de la misma y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo. Revisión de oficio de las licencias se regirá por lo dispuesto en la Legislación sobre procedimiento administrativo común.
Infracciones	Tipos y Prescripción	<b>MUY GRAVES</b> 10 años, <b>GRAVES</b> 8 años, <b>LEVES</b> 4 años. El plazo empezará a contar desde que se hubiesen cometido o signos externos evidentes. Las infracciones derivadas de una actividad continuada (ej parcelación ilegal) el plazo empezará con la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma. En la relativas a obras de edificación comienza a prescribir desde que las obras estuvieran totalmente terminadas. Si existen autorizaciones administrativas, el plazo comenzará desde que se anulen
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar	Secuencia desarrollo y prioridades: PGM. Plazos edificación PGOU, Plazos edificación PGM, Planes de ordenación pormenorizada y PAUs <b>Deber Urbanístico de cesión</b> , equidistribución y urbanización, los plazos se establecen en el planeamiento pormenorizado, podrán ser ampliados atendiendo a circunstancias. En su defecto, el plazo máximo será de 8 años. <b>Deber de urbanizar y edificar</b> , podrá autorizarse la urbanización y la edificación simultáneas con las garantías pertinentes. En defecto de previsión en el planeamiento, el plazo de solicitud de licencia de edificación en actuaciones sistemáticas 1 año en municipios >5.000hab y de 2 años en <5.000hab. desde la recepción de la urbanización. Estos plazos se duplicarán en actuaciones asistemáticas. Y general se podrán ampliar en base a circunstancias.	
	Si no cumplen, EXPDTE. EXPROPIACIÓN No se encuentra contemplado el Registro Municipal de solares sin edificar  EXPDTE. SANCIONADOR	

\* DOTU: Departamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo. \*\* JC: Junta de Compensación. \*\*\* JR: Junta de Reparcelación

## Comunidad Autónoma de PAÍS VASCO

LEY 2/2006, de 30 de Junio, de SUELO Y URBANISMO, **modificada por LEY 2/2018**, de 28 de junio, de Puertos y Transporte Marítimo del País Vasco.  
 SENTENCIA 94/2014, de 12 de Junio de 2014, **Cuestión de Inconstitucionalidad** nº 6283-2010 promovida por el TSPV contra los artículos 53.1f) y 138.2 de la LEY 2/2006, de 30 de Junio, por posible vulneración del art. 14.2 de la LEY básica 6/1998, de 13 de Abril, del Régimen del Suelo y Valoraciones.  
 D 123/2012, de ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.  
 LEY 3/1998, GENERAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE DEL PAÍS VASCO, **modificada por LEY 10/2015**, 23 septiembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

PLANEAMIENTO					
Clases de Planes	Planes de ordenación estructural (Planeamiento General)	Planes Generales de Ordenación Urbanística PGOU Planes de Sectorización PS (en SUBLE) Plan de compatibilización del Planeamiento General PCPG		<b>PGOU, PS y PCPG</b> Formula Ayto Aprueba Def. Ayto. (>7.000 hab) resto Dip. Foral Siempre previo informe COTPV	
	Planes de ordenación pormenorizada (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Especiales PE (mejora, conservación..etc) Estudios de Detalle ED	<b>PP y PE</b> Formula Ayto. o cualquier persona física o jurídica Aprueba Def Ayto, salvo (<3.000 hab) Dip. Foral Informe y particularidades: según tipo de PE <b>ED</b> Formula Ayto. Aprueba Def Ayto.	
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED		
		SNU	Planes Especiales PE		
Instrumentos Complementarios	Ordenanzas complementarias de la ordenación OMCOU Catálogos		Aplicación Legislación de Régimen Local		
Clasificación del suelo				Suelo Urbano Consolidado	
				SUELO URBANO (SU)	Suelo Urbano NO Consolidado
					S.Urb. NO Consolidado por Incremento de la Edificabilidad Urbanística
				SUELO URBANIZABLE (SUBLE)	Suelo Urbanizable Sectorizado
				Suelo Urbanizable NO Sectorizado	
				Suelo NO Urbanizable	
				Suelo NO Urbanizable de Núcleo Rural	

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO / GESTIÓN URBANÍSTICA					
Requisitos Previos	Aprobación de los planes de Ordenación Pormenorizada, fijación de plazos y delimitación de las UE				
Tipos de Actuaciones	AISLADAS Solares y SU Consolidado	En solares aptos para edificar directamente. En parcelas susceptibles de edificación que solo requieran previa o simultánea a la edificación, las obras de urbanización			<b>PAU (Programas de Actuación Urbanizadora):</b> Regula las condiciones jurídicas, técnicas y económicas de la ejecución en Cada UE.  <b>Formulación y aprobación del PAU</b> Aprobación simultánea o posterior al plan urbanístico Formula: Ayto, CA del País Vasco, Sociedades y entidades privadas, particulares, etc Aprueba Inic. Ayto Período Información Pública Aprueba Def. Ayto y publicación en el BOTH. Su aprob. Def. en su caso, supondrá el inicio de selección del Agente Urbanizador
	INTEGRADAS  SU No Consolidado SUBLE Sectorizado	PÚBLICA	Cooperación	Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos	
			Expropiación	La Administración la aplica sobre UE, o Ejecución de Sistemas Generales. Implicará la Declaración de Utilidad Pública, elaboración de un PAU y pago del Justiprecio	
		PRIVADA	AU Agente Urbanizador	Sujeto público o privado, con capacidad económica y técnica, que asume el riesgo, la responsabilidad y la ejecución del correspondiente PAU en la correspondiente actuación integrada. Tendrá derecho a ser compensado por los propietarios en la cuantía de las cargas de urbanización y en concepto de gastos por su gestión	
	Concertación		Iniciativa de la Administración o a instancia de más del 50% de la propiedad del suelo cuando así lo acuerden en la aprobación definitiva del PAU		
P Reparcelación PR	Su objeto es el definido en el Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978			Formula Promotor de la Urbanización o Propietario, o Agente Urbanizador o Admon. Aprueba Ayto.	
P Urbanización PU	Proyecto de obras. En actuaciones aisladas Proyectos de obras complementarias (POC)				

DISCIPLINA URBANÍSTICA		
Licencias	Caducidad	Plazos establecidos en la licencia (inicio, interrupción,..etc). El Ayto podrá ampliarlos. Contraviniéndolos, el Ayto declarará la caducidad. El interesado podrá solicitar licencia nueva una vez declarada la caducidad
	Disconformes con Planeamiento	El Ayto declara disconformidad. Medida cautelar: Suspensión inmediata de obras o usos, por plazo <4meses. Ayto podrá revocar licencia en todo o parte y condiciones para terminar o continuar. Indemnizaciones por daños y perjuicios
Infracciones	Tipos y Prescripción	MUY GRAVES 5 años, GRAVES 4 años, LEVES 2 años. El plazo empezará a contar: terminadas obras para su uso o signos externos evidentes. No comienza a prescribir mientras se mantenga la actividad o uso. Se interrumpe: Notificación incoación del procedimiento sancionador. Si existen autorizaciones administrativas, el plazo comenzará desde que se anulen
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar		Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU. Plazos edificación PGOU, Planes de ordenación pormenorizada y PAUs Plazos Máx los que fije el Planeamiento y PAU. El Inicio de la edificación no superará 1 año desde la finalización de las obras de urbanización (Act. Aisladas según licencia y Act. Integradas según PAU). En caso de solares vacantes pdtes de edificación contará desde la entrada en vigor de la Ley 2/2006 El incumplimiento de los plazos máx Declaración de Incumplimiento
		Si no cumplen, EXPDTE. EXPROPIACIÓN (Venta Forzosa,/ Incoación de Programa de Edificación-Agente Edificador)
		No se encuentra contemplado el Registro Municipal de solares sin edificar
		EXPDTE. SANCIONADOR

## Comunidad Autónoma de VALENCIA

LEY 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE (LOTUP), de la Comunitat Valenciana, modificada por LEY 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LOTUP.

D 15/2016, REGULACIÓN DE LOS PARAJES NATURALES MUNICIPALES DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

PLANEAMIENTO				
Clases de Planes	Instrumentos de Ordenación Urbanística Estructural (Planeamiento General)	Plan General Estructural Mancomunado (PGEM) Plan General Estructural (PGE) Plan de Ordenación Pormenorizada (POP)		PGEM, PGE y POP Formula Órgano Promotor. Aprueba Def Órgano Competente, y en su caso, con informe previo al Órgano Sectorial correspondiente. Publicación en DOGV e Inscripción en RAIPU (*).
	Instrumentos de Ordenación Urbanística Pormenorizada (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Especiales PE y Planes de Reforma Interior PRI (Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas ) Estudios de Detalle ED	PP, PRI, PE y ED Formula Órgano Promotor. Aprueba Def Órgano Competente, y en su caso, con informe previo al Órgano Sectorial correspondiente. Publicación en DOGV e Inscripción en RAIPU (*).
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED	
		SNU	Planes Especiales PE	
Instrumentos Complementarios	Catálogos de Protecciones(Patrimonio cultural, natural y paisaje) CP Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación OMPE		CP/OMPE están contenidos en PGE.	
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano con Urbanización Consolidada	
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbano NO Consolidado	
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbanizable Programado	
	SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		Suelo Urbanizable NO Programado Suelo NO Urbanizable Protegido Suelo NO Urbanizable Común	

## EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO / GESTIÓN URBANÍSTICA

Requisitos Previos	Aprobación de los planes de Ordenación Pormenorizada, fijación de plazos y delimitación de las UE			
Tipos de Actuaciones	AISLADAS Solares y SU Consolidado	Consisten en la edificación de solares o rehabilitación de edificios mediante licencia de obras, convertir parcelas en solares, desarrollos en pequeños núcleos de carácter rural y reparcelación horizontal.	<p><b>PAAs</b> - Consta de una alternativa técnica y proposición jurídico-económica y propuesta de convenio urbanístico entre el adjudicatario y la Admon. Acompañado de un Anteproyecto para la edificación o rehabilitación, en su caso de un PU. Si fuera necesario con la modificación del correspondiente instrumento de urbanístico con aprobación simultánea o posterior al citado instrumento. Asignación de un urbanizador como responsable de promover, gestionar y financiar la actuación, a su riesgo y ventura. Iniciativa pública o privada. Inscripción RPA (*)</p> <p><b>PAIs</b> - Regula las condiciones jurídicas, técnicas y económicas de la ejecución en el ámbito de aplicación. Consta de una alternativa técnica y proposición jurídico-económica. Aprobación simultánea al plan urbanístico, PP, PRI, ED o modificación POP. Asignación de un urbanizador igual que en las Aisladas. Iniciativa pública o privada. Inscripción RPA (*)</p>	<p>GESTIÓN DIRECTA, Se delega la condición de URBANIZADOR a Admon o a sus entidades instrumentales o a los propietarios mediante convenio urbanístico constituidos en agrupación de interés urbanístico colaboran con la Admon.</p> <p>GESTIÓN INDIRECTA, Se delega la condición de URBANIZADOR a un particular o empresa mixta.</p>
	INTEGRADAS SU No Consolidado/ SUBLE Programado	Tiene por objeto la transformación conjunta de una o varias UEs completas realizada conforme a una única programación.		<p>GESTIÓN DIRECTA Igual que en Aisladas</p> <p>GESTIÓN INDIRECTA Igual que en Aisladas</p>
P Reparcelación PR	Regula fincas existentes, formaliza la equidistribución, localiza la edificabilidad física, adjudica fincas resultantes, adjudica a la Admon los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, adjudica al agente urbanizador terrenos y derechos. Podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa.		Formula: Urbanizador. Aprueba Pleno del Ayto. u órgano que corresponda.Publicación en DOGV e Inscripción en RAIPU (*).	
P Urbanización PU	Proyecto de obras que se ajusta a los planes que desarrolla. Requiere información pública, si no se tramita junto al programa de actuación, de 20 días como mín y se publicará en BOP.			

## DISCIPLINA URBANÍSTICA

Licencias	Caducidad	Plazos establecidos en la licencia (inicio, interrupción,...etc). El Ayto declarará la caducidad. El Ayto las podrá prórrogar por un plazo no superior al inicial. Si la obra quedase inacabada durante + 1 año desde declaración de caducidad, el inmueble queda en Régimen de Edificación Forzosa.	
	Disconformes con Planeamiento	Licencias sobrevenidamente disconformes: El Ayto podrá revocar licencia en todo o parte con reconocimiento de indemnizaciones por daños y perjuicios.	
Infracciones	Tipos y Prescripción	MUY GRAVES 4 años, GRAVES 4 años, LEVES 1 años. El plazo empezará a contar: desde que se hubiesen cometido o signos externos evidentes. En infracciones derivadas de una actividad continuada el plazo comenzará a computar desde el último acto en que la infracción se consuma. Se interrumpen: Notificación incoación del procedimiento sancionador o exp. restauración de la legalidad urbanística. A Efectos de prescripción de infracciones la Admón. ejecuta medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística en el plazo de 15 años desde la finalización de la obra o cese de usos del suelo. Transcurrido dicho plazo si persiste la vulneración no podrán llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido.	
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar	<p>Secuencia desarrollo y prioridades: PGEM. Plazos edificación PGEM/ PGE, Planes de ordenación pormenorizada y PAAs o PAIs en su caso.</p> <p>El plazo de inicio de los PAAs/PAIs no será superior a 5 años salvo excepciones, prórroga no superior a inicial otorgada. El plazo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAI será de 8 meses en caso de una finalización anormal.</p> <p><b>Deber de edificar</b> solares, mientras no estén sujetos a PAA podrán sus propietarios realizar, disfrutar y disponer del aproch. subjetivo. Los que no tengan condición de solar deberán alcanzarla, podrá simultanearse la edificación con la urbanización mediante licencia. Cédula de Garantía urbanística, tiene un plazo de 1 año, dentro del cual deberá solicitarse la licencia. Será exigible edificar transcurridos los plazos por el programa o, transcurrido 1 año desde que fuera posible solicitar la licencia. En su defecto, no superar los 6 años desde sea posible su edificación y acabar en los plazos que fije el plan, concretados en la licencia.</p> <p><b>Deber de Conservar y Rehabilitar</b> e Inspección periódica de edificaciones de terrenos, construcciones y edificios edeben mantenerse en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro. Edificación catalogada, antigüedad &gt;50años o solicitud de ayudas deberán promover "Informe de Evaluación de Conservación, Accesibilidad y Eficiencia Energética" al menos cada 10 años. Remitir una copia al Ayto, y este a su vez, una copia al RP.La orden de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes será dictada por el Ayto o planes, el propietario en un plazo no superior a 6 meses desde la orden podrá:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Solicitar licencia de rehabilitación o demolición, salvo edificios catalogados</li> <li>- Proponer alternativa técnica</li> <li>- Solicitar una prórroga en su ejecución.</li> </ul> <p>En caso de incumplimiento de estos deberes, faculta la Admon:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ejecución subsidiaria hasta el límite del deber de conservación. El Ayto hará la declaración de utilidad pública o interés social e iniciar el proceso de expropiación. La propiedad podrá ser restituida en su derecho si solicitara la licencia y satisface los gastos por la ejecución subsidiaria.</li> <li>- Multas coercitivas con periodicidad mínima mensual</li> <li>- Convocatoria de ejecución sustitutoria</li> <li>- Cualquier interesado podrá iniciar PAI en sustitución del propietario.</li> </ul> <p>Cuando el propietario acredite el cumplimiento del deber de inspección periódica y realización de obras necesarias pero supere los límites del <b>Deber Normal de Conservación</b>, con aumento de las inversiones necesarias para su conservación supone:</p> <p><b>Declaración de Ruina Edificio Catalogado</b>, adopción de medidas urgentes e imprescindibles para mantener las condiciones de seguridad. Admon concierta con la propiedad su rehabilitación (ayudas).</p> <p><b>Declaración de Ruina Edificio No Catalogado</b> supone para la propiedad la obligación de rehabilitar o demoler, a su elección.</p> <p>En ambos casos se adoptarán medidas urgentes para prevenir daños, Ayto y propiedad son responsables, gastos repercutidos al Ayto.</p> <p>En ambos casos se incoará el mismo procedimiento de incumplimiento que en deberes previos.</p>		<p>Si no cumplen, RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN FORZOSA EN EJECUCIÓN SUSTITUTORIA (Convocatoria de concurso selección del PAA de Edificación o Rehabilitación y comunicación RP Registro de la Propiedad. Podrá darse la Reparcelación Horizontal entre promotor y propiedad o la autoexclusión de la propiedad con compensación monetaria por sus bienes)</p> <p>Se encuentra contemplado el REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICIOS A REHABILITAR con notificación al RP Registro de la Propiedad.</p>
			<p>EXPDTE. SANCIONADOR/Multas Coercitivas</p>
		<p>Fallo del concurso de PAAs, VENTA FORZOSA en pública subasta. (El adquirente tendrá el plazo de un año para el inicio de la edificación, inscripción en RP de dicho compromiso)</p>	

(\*) Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (RAIPU) y Registro de Programas de Actuación (RPA).

# Disconformidades con el planeamiento y su relación con el concepto de "fuera de ordenación" en la legislación autonómica

Edición correspondiente a 2018

## ANDALUCÍA

Ley 7/2002, de 17 diciembre LOUA. Decreto 60/2010, de 16 de marzo Reglamento Disciplina. Decreto 2/2012, de 10 de enero, Edificaciones SNU. Orden de 1 de marzo de 2013, Normativas Directoras (desarrollo Arts. 4 y 5 D 2/2012).

Art.34 Disp. Adicional Primera LOUA

TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. FO Totalmente incompatibles (dotacional público, viales, zonas verdes, espacios libres, SNUespecial protección, zonas influencia litoral y zonas riesgos erosión, corrimientos, inundaciones, etc.)	Sólo reparación y conservación para la habitabilidad, seguridad y salubridad.	Según planeamiento municipal	Decreto 2/2012, para edificaciones en SNU
b. FO Parcialmente compatibles (edificaciones disconformes no incluidas en el apartado anterior)	Reparación, conservación, mejora y reforma.		
c. Asimilado a FO (infracciones prescritas)	Sólo reparación y conservación para la habitabilidad, seguridad y salubridad.		

## ARAGÓN

Decreto Legislativo 1/2014, de 8 julio TRL Urbanismo. Decreto 52/2002, de 19 febrero Reglamento de Urbanismo.

Art. 46 y 82 TRLU y 151 RU.

TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. Fuera de ordenación (82.2 alineaciones, viales, zonas verdes, espacios libres, usos incompatibles, etc.)	Según planeamiento municipal Supletoriamente, Art.82.2 TRLU	Según planeamiento municipal	Art. 46 TRLU, edificaciones singulares (torres, masías, viv. Tradicionales en SNU)
b. Edificaciones con infracción prescrita (269)			

## ASTURIAS

Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril TR Ordenación del territorio y urbanismo. Decreto 258/2007, de 4 diciembre Reglamento de OT y U.

Art.107 TRLOTU y 292 ROTU.

TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. Fuera de ordenación (edificaciones que resultan disconformes con el planeamiento)	Solo pequeñas reparaciones para la higiene, ornato y conservación. Excepcionalmente, obras parciales de consolidación.	Solo usos provisionales para comercial y oficinas (Art. 290.4 TRLOTU)	
b. FO Parcialmente compatibles (edificaciones disconformes en las que el planeamiento establezca un régimen menos restrictivo)			
c. FO por infracciones prescritas			

## BALEARES

Ley 12/2017, de 25 de marzo de ordenación y uso del suelo.

Art. 68 y 129.

TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. Fuera de Ordenación por expropiación, cesión obligatoria o derribo	Solo las que exija la salubridad, higiene y seguridad pública	Los legalmente implantados preexistentes, siempre que se adapten a los límites de molestia, nocividad, insalubridad establecidos en la normativa urbanística y sectorial.	Ley Reconstrucción de edificios en suelo rústico demolidos
b1. FO por prescripción de infracción (ejecutadas sin licencia)	Ningún tipo de obra, salvo que sea posible su legalización		
b2. FO por prescripción de infracción (ampliaciones sin licencia en edificaciones legales)	Obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones, consolidaciones y reforma, que no afecten a la parte de edificación ilegal		
c. Situación de inadecuación (edificaciones disconformes, no incluidas en los apartados anteriores)	Según planeamiento municipal así como higiene, seguridad, salubridad, reforma, consolidación, rehabilitación, modernización y adaptación al CTE.		

Encuentra toda la información del sector en:  
Observatorio inmobiliario.com

## CANARIAS

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Art. 159,160 y 362.

TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. Situación legal de consolidación. Edificaciones disconformes, aunque no incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad.	Obras de consolidación, rehabilitación o remodelación, sin incremento de volumen o edificabilidad.	Las necesarias para adaptar la actividad a nuevas normativas, y las de mejora de la eficiencia energética. No cambios de uso que supongan cambios sustanciales respecto de los nuevos previstos en el planeamiento.	Se permite la reconstrucción en caso de circunstancias catastróficas, para las situaciones de consolidación. Determinadas actuaciones para inmuebles con valores arquitectónicos y etnográficos (Art. 161)
b. Situación legal de afectación por actuación pública. Edificaciones incompatibles con las nuevas determinaciones de planeamiento por viales, espacios libres u otros sistemas generales o dotaciones así como equipamientos públicos. Podrá ser parcial cuando la afectación quede circunscrita a una parte diferenciada y autónoma del inmueble, quedando la restante en situación legal de consolidación	El mismo régimen previsto para el apartado anterior del presente artículo, salvo que la expropiación esté programada para un plazo inferior a cinco años desde la aprobación del plan, que solo se permitirán las precisas para el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles durante el periodo que reste hasta la expropiación.	El mismo régimen previsto para el apartado anterior del presente artículo, salvo que la expropiación esté programada para un plazo inferior a cinco años, que no permitirá cambios de uso.	
c. Situación legal de fuera de ordenación (infracción prescrita)	Solo obras de reparación y conservación necesarias para garantizar la habitabilidad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.	Se permite mantenimiento del uso consolidado, y cambio de uso a cualquiera previsto en el planeamiento vigente, siempre que no supongan obras de incremento de la volumetría o altura de la edificación existente.	

## CANTABRIA

Ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Art. 88.

TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. Fuera de Ordenación	Según planeamiento municipal; que deberá recoger un catálogo de inmuebles en dicha situación sin menoscabo de que se puedan incluir más edificaciones a posteriori.	Según planeamiento municipal	
b. Fuera de Ordenación por infracción prescrita	Con carácter supletorio al planeamiento, solo pequeñas reparaciones exigidas por higiene, ornato y seguridad física del inmueble.		

## CASTILLA LA MANCHA

Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, TR Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, Reglamento de Planeamiento. Decreto 34/2011, de 26 de abril, Reglamento de Disciplina

Arts. 24.2.d y 182 TRLOTAU. Art. 38 Reglamento Pto. Art.85 Reglamento Disciplina.

TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. Fuera de Ordenación por total disconformidad	Solo obras de mera conservación	Según planeamiento municipal	
b. Fuera de Ordenación por disconformidad parcial	Obras de mejora o reforma recogidas en el planeamiento.		
c. Fuera de Ordenación por infracción prescrita	Según planeamiento municipal.		

Encuentra toda la información del sector en:  
[ObservatorioInmobiliario.com](http://ObservatorioInmobiliario.com)

## CASTILLA LEÓN

Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León. Decreto 22/2004 de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo

Art. 64 y 121 Lurbanismo. Art.185 Reglamento.

TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. Usos y edificaciones fuera de ordenación (Declarados expresamente por el planeamiento, por estar prevista su cesión, expropiación o demolición).	Solo reparaciones estrictamente exigidas para la seguridad y salubridad. Excepcionalmente, obras de consolidación, cuando falten más de 8 años para la expropiación o demolición o cuando no se haya fijado plazo.	No establece regulación específica. Según Jurisprudencia.	
b. Usos y edificaciones disconformes con el pto.	Obras de consolidación, aumentos de volumen y cambios de uso permitidos por el planeamiento.		
c. Edificaciones con infracción prescrita	Solo reparaciones estrictamente exigidas para la seguridad y salubridad. Excepcionalmente, obras de consolidación, cuando falten más de 8 años para la expropiación o demolición o cuando no se haya fijado plazo.		

## CATALUÑA

Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto TR Ley de Urbanismo. Decreto 305/2006, de 18 de julio Reglamento de Urbanismo

Art.108 TRLU. Art.119 Reglamento.

TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. Fuera de ordenación (108.1: los inmuebles sujetos a expropiación, cesión obligatoria y gratuita, derribo o cese; 108.7 edificaciones ilegales en SNU)	Reparaciones para salubridad, seguridad y conservación, obras para accesibilidad.	Usos fuera de ordenación: prohibidos por el planeamiento. Autorizables cambios de uso a los permitidos por el planeamiento, en concreto a oficinas y comercial, y usos provisionales.	
b. Volumen disconforme (108.4 discrepancias con los parámetros urbanísticos, que no se consideren fuera de ordenación)	Consolidación y rehabilitación no integral, según límites que establezca el planeamiento municipal.	Se permite cambio de uso, legalización de usos preexistentes y cambios de titularidad para usos autorizables por nuevo planeamiento.	
c. Edificaciones con infracción prescrita (108.7)	Según corresponda a o b.	Según a y b.	

## EXTREMADURA

Ley 15/2001, de 14 diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Decreto 7/2007 de 23 enero, Reglamento Planeamiento.

Art. 79 Ley Suelo. Art. 137 Reglamento.

TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. Fuera de Ordenación por incompatibilidad total (79.1.b señalados por el planeamiento)	Obras de mera conservación.	No establece regulación específica. Según Jurisprudencia.	
b. Fuera de Ordenación por incompatibilidad parcial (79.1.b disconformes no señalados por el planeamiento).	Conservación, mejora o reforma, según planeamiento, que no podrán incrementar en más de un 10% el valor de expropiación.		
c. Edificaciones con infracción prescrita (197.4)	Obras de conservación. Si exceden la conservación, será obligatoria la legalización de las edificación.		

## GALICIA

Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Decreto 143/2016, de 22 de septiembre Reglamento Suelo.

Art. 90 Ley Suelo. Art. 205 Reglamento.

TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. Fuera de Ordenación legal (90.1 edificaciones afectas por viales, zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos, así como edificaciones incluidas en ámbitos pendientes de desarrollo)	Obras de conservación o mantenimiento del uso preexistente, con renuncia al incremento del valor de expropiación.	Mantenimiento usos legales preexistentes.	Inmuebles sin licencia, con declaración de FO por DT3ª Ley 2/2010. Legitimado uso preexistente, cambios de uso permitidos solo a los autorizados por el nuevo planeamiento.
b. Fuera de Ordenación reglamentario (90.2, las que no estén incluidas en el régimen de fuera de ordenación legal)	Según lo establecido en cada planeamiento municipal.	No establece regulación específica. Según Jurisprudencia.	
c. Edificaciones con infracción prescrita (con el régimen que corresponda según Art.90)	Según corresponda a o b.	Mantenimiento usos preexistentes.	

**MADRID**

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Art. 64 y 221.

TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. Fuera de ordenación total (64.b obras que ocupan suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino)	Sin regulación expresa. Régimen tradicional TRLS 76: pequeñas reparaciones por ornato, higiene y conservación del inmueble.	No establece regulación específica. Según Jurisprudencia.	
b. Fuera de ordenación parcial (64.b discrepancias con el planeamiento que no estén en el caso anterior)	Obras de mejora o reforma recogidas en el planeamiento.		
c. Edificaciones con infracción prescrita (195.1)	Según corresponda a o b.		

**MURCIA**

Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Art. 112.

TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. Fuera de ordenación (112.2 edificaciones que impidan la ejecución de viales y dotaciones, y las señaladas en el planeamiento como incompatibles)	Reparaciones para salubridad, seguridad y conservación, sin aumento de volumen ni modernización.	Mantenimiento de usos autorizados con licencia, cambio a usos autorizables que no agraven la disconformidad.	
b. Fuera de norma (112.5 incumplen alguna condición normativa pero no son sustancialmente disconformes con el plan)	Las anteriores y además ampliaciones, mejoras y reformas que no agraven la disconformidad.	Legalización de usos preexistentes, nueva implantación, cambio de uso y titularidad, conforme a Jurisprudencia.	
c. Edificaciones con infracción prescrita (278)	Según corresponda a o b.	Según corresponda a o b.	

**NAVARRA**

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.

Art.82 y 210.

TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. Fuera de ordenación (discrepancias con el planeamiento, que además se recojan en el planeamiento expresamente como tales—eficacia constitutiva—)	Salvo que el planeamiento disponga otra cosa, solo reparaciones y obras parciales de consolidación por seguridad, salubridad y otros requerimientos normativos.	No establece regulación específica. Según Jurisprudencia.	
b. Edificaciones con infracción prescrita (210)	Las mínimas que requiera la seguridad e higiene		

**PAÍS VASCO**

Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Art.101.

TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. Fuera de ordenación (101.3.a edificaciones totalmente incompatibles, por estar prevista su desaparición — actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de sistemas generales y locales—).	Obras mantenimiento habitabilidad, salubridad y seguridad. Parciales de consolidación, cuando no esté prevista su expropiación en un plazo de 15 años.	Art.101 posibilita existencia de usos fuera de ordenación. Regulación de usos remitida a los planeamientos.	
b. Disconformes con el planeamiento (101.3.b edificaciones disconformes en las que el planeamiento no prevé su desaparición).	Según lo establecido en el planeamiento.		
c. Edificaciones preexistentes en ámbitos pendientes de desarrollo (101.3.c situación transitoria hasta la aprobación del plto. Desarrollo)	Mismo régimen que fuera de ordenación, hasta la aprobación del pto. desarrollo. Una vez aprobado, quedarán en el régimen que corresponda según la disconformidad o se legalizarán por cumplir sus determinaciones, en su caso.		

**VALENCIA**

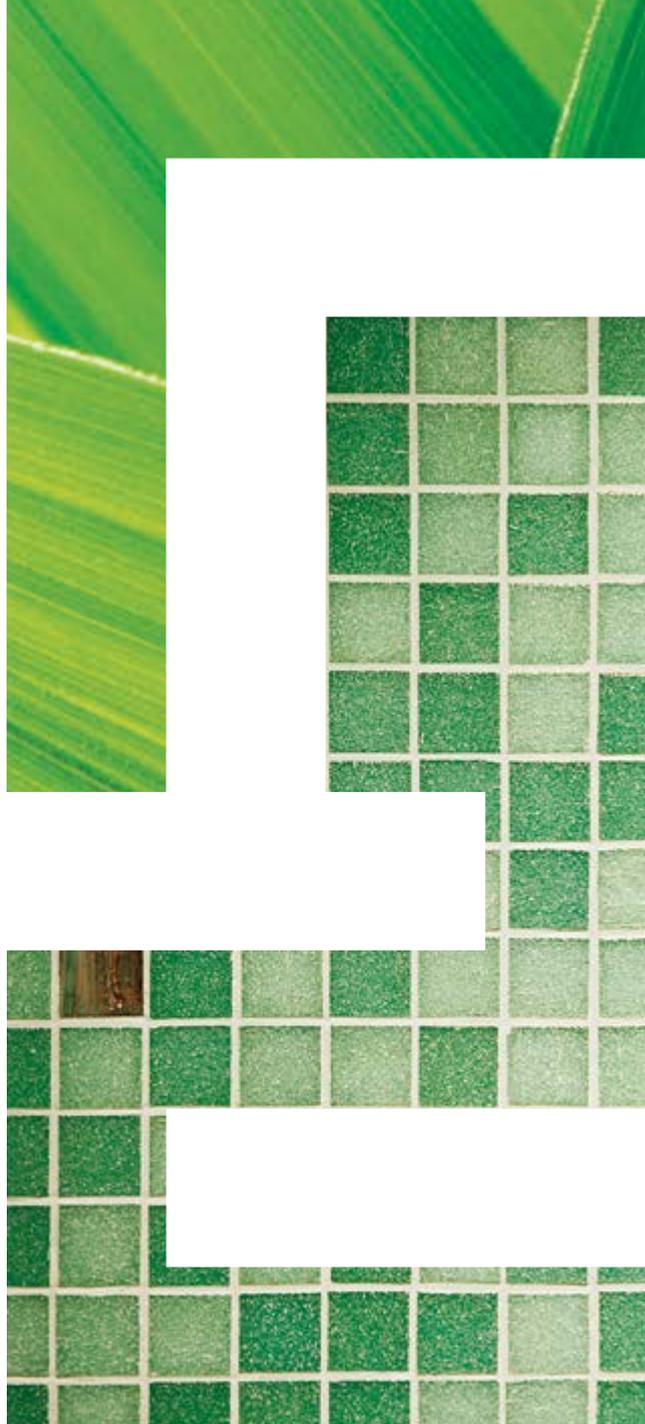
Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Art.192.

TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. Fuera de ordenación (192.2 Edificaciones que ocupen viales y espacios libres; y las recogidas como tales en el planeamiento)	Solo obras de mera conservación	Sin regulación expresa. Se remite a regulación en planeamiento.	
b. Edificios no compatibles (192.3 los no incluidos en la categoría anterior)	Las anteriores y además ampliaciones, mejoras y reformas que no agraven la disconformidad.		
c. Edificaciones con infracción prescrita (237)	Solo obras de mera conservación		

Encuentra toda la información del sector en:

ObservatoriImmobiliario.com



## Encuentra toda la información del sector en:

[ObservatorioInmobiliario.com](http://ObservatorioInmobiliario.com)

© Sociedad de Tasación S.A.

El presente documento es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A. La información contenida en el mismo se pone a disposición de sus posibles lectores en forma gratuita, y es meramente informativo, sin fines de asesoramiento legal, comercial o de inversión. Consecuentemente Sociedad de Tasación, S.A., no se hace responsable de las decisiones tomadas en base a dicha información ni en su caso de las inexactitudes, omisiones o errores que puedan contenerse en el mismo. El documento se ha realizado mediante recopilación de fuentes legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial, del mismo, para uso no comercial, citando como fuente Sociedad de Tasación SA.

Sociedad de Tasación, S.A. Sociedad inscrita con el nº1 (Código 4301) en el Registro de Entidades de Tasación del Banco de España.