



2011



Sociedad de Tasación

Independencia y Responsabilidad

**Legislación Urbanística
Estatad y Autonómica
Cuadro Comparativo**



 Sociedad de Tasación

Legislación Urbanística Estatal y Autonómica Cuadro Comparativo

DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.



Adjuntamos, por tercer año consecutivo, un estudio con el que queremos aclarar algunas de las cuestiones más relevantes de la legislación urbanística en España, dado que consideramos que hay una necesidad de localizar, ordenar y relacionar la gran dispersión normativa vigente sobre esta materia.

El objetivo inicial del presente estudio, desarrollado por el Área Técnica de ST-Sociedad de Tasación, es facilitar la localización y la comprensión de la normativa a los tasadores que colaboran con nosotros, así como a los controladores que desde ST velan por la calidad en el trabajo de valoración de los activos que estudiamos. Sin embargo, y más allá de quedarse en un ejercicio interno, pensamos que puede tener más difusión y utilidad, y por eso lo compartimos.

El documento no pretende ser un compendio legislativo, sino un esquema simplificado que recoja los aspectos que hemos considerado más relevantes. En esta nueva actualización, advertimos que algunas Comunidades Autónomas, en base a las nuevas circunstancias económicas y a la experiencia adquirida hasta la fecha con sus particulares modelos legales, se han replanteado determinados aspectos, aunque en general podemos decir que se mantienen intactas las señas de identidad del modelo vigente en cada una de ellas.

Otro de los aspectos que han propiciado las modificaciones abordadas en las leyes autonómicas es la adaptación a la normativa estatal. Se han introducido cambios con el fin de recoger los principios de la ley estatal, implantando medidas para dotar de mayor transparencia a la gestión urbanística, garantizar el derecho a la información de los ciudadanos, agilizar los trámites y adelantar los procesos con el objeto de poner el producto finalizado en el mercado lo antes posible.

Por último, en las modificaciones realizadas por las distintas normativas, las Comunidades Autónomas tienden a la existencia de un único texto legal actualizado que incluya todas las modificaciones legislativas, suprimiendo las normas derogadas. En definitiva, pretenden facilitar las consultas urbanísticas a los profesionales y evitar la búsqueda de distintos textos jurídicos con el mismo objeto.

Esperamos sinceramente que sea de su interés,



Juan Fernández-Aceytuno
Director General

Carta presentación	4
Objetivo y Alcance.....	6
Legislación ESTATAL.....	8
Comunidad Autónoma de ANDALUCÍA.....	9
Comunidad Autónoma de ARAGÓN	10
Comunidad Autónoma de ASTURIAS	11
Comunidad Autónoma de ISLAS BALEARES	12
Comunidad Autónoma de CANARIAS.....	13
Comunidad Autónoma de CANTABRIA	14
Comunidad Autónoma de CASTILLA - LEÓN	15
Comunidad Autónoma de CASTILLA - LA MANCHA.....	16
Comunidad Autónoma de CATALUÑA.....	17
Comunidad Autónoma de EXTREMADURA.....	18
Comunidad Autónoma de GALICIA.....	19
Comunidad Autónoma de LA RIOJA.....	20
Comunidad Autónoma de MADRID	21
Comunidad Autónoma de MURCIA	22
Comunidad Autónoma de NAVARRA.....	23
Comunidad Autónoma de PAÍS VASCO	24
Comunidad Autónoma de VALENCIA	25
Información relativa a la Gestión del Documento	26

• OBJETIVO Y ALCANCE •

Este trabajo es una guía para aclarar determinadas cuestiones de la legislación urbanística. Surge de la necesidad de localizar, ordenar y relacionar la gran dispersión normativa en materia de urbanismo existente en España, y facilitar su aplicación en la valoración a los tasadores y controladores.

Todo el análisis desarrollado resulta del siguiente escenario legislativo:

- Las Comunidades Autónomas tienen competencias exclusivas en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, lo que supone que la normativa sobre estas materias en cada una de ellas es diferente. 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.
- A su vez, 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 RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- También 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 (1) y sus Reglamentos de desarrollo (2) 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.

(1) Norma aplicable supletoriamente en las Comunidades Autónomas que no disponen de legislación propia en la materia (ocurre en gran medida en Baleares). Por otra parte es la norma íntegramente aplicable en las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla.

(2) Aplicables todavía en la inmensa mayoría del territorio nacional dada la casi inexistente regulación de rango reglamentario en las Comunidades Autónomas.

El documento que te presentamos, es un conjunto de tablas a modo de guión para la legislación estatal y cada Comunidad Autónoma, que contienen aspectos básicos que se repiten en todas ellas. Se trata sólo de un esquema; por lo que la información se debe completar con la consulta de la legislación correspondiente.

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:

- El Planeamiento, que 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.
- 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.
- 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.

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....), 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.

Fecha de última revisión del documento: 2 de Marzo de 2011

PLANEAMIENTO			
Clases de Planes	Planeamiento General	Planes Directores Territoriales de Coordinación PDTTC Planes Generales de Ordenación Urbanística PGOU Normas Subsidiarias NNSS Proyectos de Delimitación de suelo Urbano PDSU	
	Planes de Desarrollo	SU	Planes Especiales PE (mejora, conservación, PERI) Estudios de Detalle ED
		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		
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbanizable Programado
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbanizable No Programado
	SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		

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	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
		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
P Reparcelación	Proyecto de Compensación	Distribución beneficios y cargas de la ordenación urbanística Regulariza fincas para adaptar su configuración al planeamiento	
	Proyecto de Reparcelación	Sitúa el aprovechamiento establecido por el Plan Localiza el aprovechamiento que le corresponde a la Admon.	
	Proyecto de Expropiación	Establece justiprecio. La equidistribución es automática. Regulariza fincas para adaptar su configuración al planeamiento	
P Urbanización PU	Proyecto de obras	Formula Ayto. o particulares Aprueba Def. Ayto.	

DISCIPLINA URBANÍSTICA		
Licencias	Caducidad	---
	Disconformes con Planeamiento	Con infracción grave: - El Alcalde dispondrá la suspensión de la licencia y paralización de las obras. - Traslado del acuerdo a la Sala de lo contencioso administrativo. - Mientras no se dicte sentencia, continuará la paralización de las obras, que serán demolidas si la misma anula la licencia 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
Infracciones	Tipos y Periodo de Prescripción	LEVES GRAVES. 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. 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
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar	Plazo fijado en el Plan o PAU. Si no figura, será: 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. Prórrogas: 1 año, Ayto. 2 años, Comisión Provincial de Urbanismo. por más tiempo, M° Vivienda	Si No cumplen, VENTA FORZOSA, será inscrita en el Registro Municipal de Solares

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)	
	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
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Determinaciones Complementarias sobre Ordenación, Programación y Gestión DCOPG Estudios de Detalle ED
		SNU	Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED
Instrumentos Complementarios	Catálogos CTG Ordenanzas Municipales de Edificación OME Ordenanzas Municipales de Urbanización OMU		
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano Consolidado
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbano NO Consolidado
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbanizable Ordenado
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbanizable Sectorizado
SUELO NO URBANIZABLE (SNU)	SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		Suelo Urbanizable No Sectorizado
	SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		Especial Protección
	SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		por legislación específica por planif. territorial o Urbanística
SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		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	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
		PRIVADA	Expropiación La Administración expropia todos los bienes y derechos de la UE y desarrolla la ejecución
	SU no consolidado SUBLE Sectorizado	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	Su objeto es el definido en el Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978		Formula o Propietario, o el AU o Admon. PR Aprueba Ayto.
P Urbanización PU	Proyecto de obras En actuaciones aisladas Proyectos de obras complementarias (POC)		PU Aprueba Def. Ayto. con informe sectorial POC Aprobación al conceder licencia de obras

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
Infracciones	Tipos y Periodo de 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. No prescriben: Parcelación urbanística en SNU, 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

PLANEAMIENTO			
Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico General (Planeamiento General)	Planes Generales de Ordenación Urbanística PGOU Planes Especiales Independientes PEI	
	Planeamiento Urbanístico de Desarrollo (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Parciales PP (S.Urbano No Consolidado) Planes Especiales PE (mejora, conservación..etc) Estudios de Detalle ED
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED Planes de Interés General de Aragón PIGA
		SNU	Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED Planes de Interés General de Aragón PIGA
Instrumentos Complementarios		Ordenanzas Urbanísticas OE	Aplicación Legislación de Régimen Local
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano Consolidado Suelo Urbano NO Consolidado
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbanizable Delimitado Suelo Urbanizable No Delimitado
	SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		Suelo No Urbanizable Especial Suelo No Urbanizable Genérico

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	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		
	INTEGRADAS SU no consolidado SUBLE Sectorizado	DIRECTA	Cooperación: Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria. Admon ejecuta las obras urbaniz. a su cargo Expropiación: 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	
		INDIRECTA	Compensación	Los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos que determine el Plan y previa aprobación del correspondiente Programa de Compensación (ProC), en el plazo de un año máx se constituyen en JC, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular ProC / ProU (programas de compensación y urbanización): Organizan la ejecución del planeamiento, en 1 ó varias UE, establece los compromisos del Urbanizador/JC, relaciones entre Admon y propietarios y la caducidad de su desarrollo (antes de 5 años dsd inicio/Prórrogas). Podrán tramitarse simultánea o posteriormente al planeamiento Formulación y aprobación ProC: Formula: propietarios de más de la 1/2 de la superf. de 1 a UE. Aprueba Inicial Ayto. Aprueba Def. Ayto.
			Urbanizador	El Urbanizado (podrá ser o no titular de suelo, seleccionado 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 en caso de no realización del ProC en Compensación Formulación y aprobación ProU por concurso: Formula: Municipio, Admon o particulares, presentación alternativa técnica, selección alternativa técnica, licitación de proposición jurídico-económica para cualquier alternativa técnica presentada, adjudicación del ProU
P Reparcelación PR	Su objeto es el definido en el Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978		Los PR y PU se tramitan igual que ProC y de forma simultánea o posterior al planeamiento. Podrán ser formulados tb: municipio, promotor del planeamiento/ProC o del ProU junto a los cuales se tramiten o por el urbanizador en su caso	
P Urbanización PU	Proyecto de obras. En actuaciones aisladas Proyectos de Obras Ordinarias (POO)			

DISCIPLINA URBANÍSTICA			
Licencias	Caducidad	Plazos establecidos en la licencia. En su defecto: 2 años para el inicio y 2 años para la finalización. El Ayto podrá dar prórrogas a estos, por una duración máx igual a la 1/2 de los mismos. El Ayto declarará el incumplimiento del deber de edificar	
	Disconformes con Planeamiento	No hace referencia expresa esta Ley	
Infracciones	Tipos y Periodo 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)	
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar	Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU. Plazos edificación PGOU, Planes de ordenación pormenorizada y ProU / ProC. El incumplimiento de los plazos máx. se notificará al propietario y promotor por el Municipio o Dpt competente de "Declaración de situación de ejecución por sustitución (DSES)" - suspensión del otorgamiento de licencias sobre el inmueble afectado hasta el dictamen de una resolución e inscripción marginal en el RP		EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN dentro de 4 años desde DSES., a través de Concurso de oficio o a instancia del interesado
			Se contempla el Registro de Inmuebles en situación de ejecución por sustitución
			EXPROPIACIÓN

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	
	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
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED
		SNU	Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED Estudios de Implantación EI
Instrumentos Complementarios		Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización OMEU Catálogos CTG	OMEU Aplic. Legislación de Rég. Local Catálogos 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	ASITEMÁTICAS Solar y SU	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 Admno. 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 Periodo de 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	
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

La Comunidad autónoma de Les Illes Balears, no dispone de Ley propia en materia de Urbanismo. Sólo existe regulación autonómica de rango reglamentario relativa al suelo rústico y a la disciplina urbanística:

- Ley 6/1997, de 8 de julio, del **suelo rústico** de las Islas Baleares.
- Ley 10/1990, de 23 de Octubre, de **disciplina urbanística**.
- Otras determinaciones quedan recogidas en la ley: Ley 4/2008, de 14 de Mayo, de **Medidas Urgentes para un desarrollo Territorial Sostenible** en las Illes Balears y Ley 6/1999, de 6 de Abril, de **las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias**.

Para todas las cuestiones no recogidas en las leyes autonómicas, se aplica la legislación estatal supletoria; la Ley del Suelo de 1976 y sus Reglamentos de Desarrollo. En este cuadro sólo se incluyen los aspectos regulados en la legislación autonómica.

Clasificación del suelo	SUELO URBANO Ley 4/2008, de 14 de Mayo, de Medidas Urgentes para un desarrollo Territorial Sostenible en las Illes Balears	Suelo Urbano Consolidado
	SUELO RÚSTICO Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares	Suelo Urbano No Consolidado
		Suelo Rústico Protegido
		Suelo Rústico Común
SUELO URBANIZABLE O APTOS PARA LA URBANIZACIÓN Ley 6/1999, de 6 de Abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias	Suelo Rústico Rural	

DISCIPLINA URBANÍSTICA		
Licencias	Caducidad	Ley 10/1990, de 23 de Octubre, de disciplina urbanística - Plazos en la licencia (inicio, finalización,...etc). La finalización de obras no será superior a 24 meses - Transcurridos plazos, el Ayto declara la caducidad - El interesado podrá solicitar licencia nueva una vez declarada la caducidad. El Ayto podrá dar prórrogas de duración no superior a la mitad del plazo inicial
Infracciones	Tipos y Periodo de Prescripción	Ley 10/1990, de 23 de Octubre, de disciplina urbanística . - Tipos de infracciones; GRAVES y LEVES. - Tipos específicos en materia urbanística: Parcelación, del uso del suelo y edificación, de medio ambiente y de gestión. - Prescribirán a los 8 años desde la finalización total. El plazo empezará a contar terminadas obras o cuando se haya dictado resolución firme en vía administrativa en el procedimiento de legalización - No prescribirán las infracciones urbanísticas realizadas sobre terrenos calificados por los respectivos planeamientos como Zonas Verdes, Espacios Libres Públicos, Sistemas Generales, Viales, Equipamientos Públicos, Espacios Naturales especialmente protegidos, Monumentos Históricos-Artísticos y Edificios y Conjuntos Catalogados - Las actividades que se realicen en base a licencias u órdenes de ejecución que se hayan otorgado con infracción de la zonificación o usos urbanísticos relacionados en el apartado anterior, tampoco estarán sometidos a plazo de prescripción de infracciones

D.L 1/ 2000, de 8 Mayo, por el que se aprueba T.R. LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE ESPACIOS NATURALES de Canarias modifica por LEY 6/2009, de 6 de Mayo, de **MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL PARA DINAMIZACIÓN SECTORIAL Y LA ORDENACIÓN DEL TURISMO**.
D 183/2004 REGLAMENTO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO
LEY 5/1987, ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO RÚSTICO Y DEL TURISMO de Canarias

PLANEAMIENTO				
Clases de Planes	Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (Planeamiento General)	Planes Territoriales Especiales de Ordenación Turística Insular Trienales PTEOTI Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico NTPU Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico ITPU Plan General de Ordenación PGO Plan Operativo PO(municipios >10.000hab ó = nº plz.turísticas) + PGO	PTEOTI Form. Cabildo Ins. Aprb.Def COTMAC NTPU Aprueba Def. Consejo de GC, con informe COTMAC ITPU: Aprueba Def. Consejero con informe COTMAC PGO Formula Ayto. Aprueba Def. Ayto con informe COTMAC O COTMAC con informe CI PO Formula Ayto y actualiza c/ 4años Aprueba Def. Ayto	
	Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Parciales de Ordenación PPO Planes Especiales de Ordenación PEO Estudios de Detalle ED	PPO y PEO Formula Ayto o cualquier Admon. Aprueba Def Ayto, con informe no vinc.CI y COTMAC.(Particularidades: según PEO) ED Formula cualquier Admon o particular. Aprueba Def Ayto PAT de Importante Trascendencia Formula Admon /Aprueba Gobierno Insular PAT de Escasa Trascendencia Form Admon o Particular/Aprba Cabildo Insular
		SUBLE	Planes Parciales de Ordenación PPO Planes Especiales de Ordenación PEO Estudios de Detalle ED	
		RÚSTICO	Planes Especiales de Ordenación PEO Proyecto de Actuación Territorial PAT Estudios de Detalle ED	
Instrumentos Complementarios	Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización OMEU Catálogos CTG	CTG Autónomos Formula según Plan remitente. Aprueba Def. Ayto con informe CI y COTMAC CTG Integrantes de PPO, PEO o PGO OMEU Aplicación Legislación Régimen Local		
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)	SU Consolidado	Interés Cultural	
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)	SU NO Consolidado	Renov. o Rehab. Urb	
		SUBLE Sectorizado	Ordenado	
		SUBLE NO Sectorizado	No Ordenado	
SUELO RÚSTICO (SR)	Valores Naturales de Protección Ambiental	Turístico		
		Estratégico		
		Diferido		
		Protección de sus Valores Económicos		
		Plombamiento Rural		

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	ASIMÉTICAS SU Con.	Sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos		
	SISTEMÁTICAS SU no consolidado y SUBLE	PRIVADA	Concierto	El propietario único o todos los propietarios conjuntamente asumen la entera actividad de ejecución conforme a las condiciones libremente pactadas por ellos en convenio urbanístico aprobado por 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
			Ejecución Empresarial	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
	PÚBLICA	Cooperación	Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta urbanización con cargo a los mismos	
		Expropiación	La Admon. expropia todos los bienes y derechos de la UA y desarrolla la ejecución	
Ejecución Forzosa		El Ayto concluye subsidiariamente la actividad de ejecución aun pendiente por cualquiera de los sistemas de ejecución privada, por cuenta y cargo de los propietarios y persona/ s directamente responsable/s de esta ejecución		
P Parcelación PR	Su objeto es el definido en el Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978		Formula Interviniente o Ayto.	
P Urbanización PU	Proyecto de obras		Aprueba Ayto.	

DISCIPLINA URBANÍSTICA		
Licencias	Caducidad	Plazos establecidos en la licencia atendiendo a la cronograma del promotor. En su defecto: inicio/finalización podrá superar los 4años bajo condición de observancia de 2 años para comenzar y 4 años para finalizar. Se puede otorgar Licencias parciales para fases constructivas de autosuficiencia funcional. El Ayto podrá dar prórrogas por una sola vez y de duración no superior a los inicial. El Ayto declarará la caducidad de la licencia de oficio o a instancia de cualquier persona
	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 Periodo de Prescripción	MUY GRAVES 4 años, GRAVES 2 años, LEVES 1 año
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar	Salvo para el suelo cuyo uso característico sea el turístico: Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU. Plazos edificación PGOU y Planes de ordenación pormenorizada	Si no cumple, EXPDTE. EXPROPIACIÓN
		No contempla Reg. Mpal solares sin edificar
		EXPDTE. SANCIONADOR

PLANEAMIENTO			
Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico (Planeamiento General)	Planes Generales de Ordenación Urbanística PGOU	
	Planeamiento Urbanístico (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Parciales PP (SU no consolidado) Planes Especiales PE (mejora, conservación,..) Estudios de Detalle ED
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED
		SR	Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED
Instrumentos Complementarios	Ordenanzas Urbanísticas OU Catálogos		
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	AISLADAS Solares y SU	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.
	MUNICIPIOS PEQUEÑOS	PRIVADA	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
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		PU y PR 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 podrá prorrogarlos 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 Periodo de Prescripción	MUY GRAVES 4 años, GRAVES 3 años, LEVES 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
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar	Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU. Plazos edificación PGOU y Planes de ordenación pormenorizada	EXPROPIACIÓN /VENTA FORZOSA
		Se contempla el Registro de solares
		EXPDTE. SANCIONADOR

PLANEAMIENTO			
Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico General (Planeamiento General)	Planes Generales de Ordenación Urbanística PGOU Normas Urbanísticas Municipales NUM	
	Planeamiento de Desarrollo (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Especiales PE (mejora, conservación,..etc) Estudios de Detalle ED
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED
		SR	Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano Consolidado Suelo Urbano NO Consolidado
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		
	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	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	
	SISTEMÁTICAS SU no consolidado y 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
		PÚBLICA	Concurrencia	El Ayto por razón de urgencia o inactividad de la iniciativa privada, elabora+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
	PÚBLICA	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	
			Formulación y aprobación del PA: Aprobación con el plan urbanístico o separado. No podrán aprobarse en ausencia de planeamiento, ni modificar sus determinaciones. Formula: Ayto, Admon pública o particulares. Aprueba Def. Ayto y publicación en el BOP Notificación a la propiedad.. Se deposita en el RP si incluye el PR. Cada sistema tiene particularidades en PA. Aprub. Def. supondrá selección urbanizador	
	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. Contraviniéndolos, 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 Periodo de Prescripción	MUY GRAVES 4 años, GRAVES 4 años, LEVES 1 año. El plazo empezará a contar: signos externos evidentes.
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar	Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU. Plazos edificación PGOU, Planes de ordenación pormenorizada y PAs. 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.	Si no cumple EXPDTE. EXPROPIACIÓN O VENTA Y SUSTITUCIÓN FORZOSA EXPDTE. SANCIONADOR Causas no imputables a la propiedad PRÓRROGA

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	
	Planes de Desarrollo (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Especiales PE(mejora, renovación... PRI) Estudios de Detalle ED
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED
		SNU	Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED
Instrumentos Complementarios	Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos CTBEP Proyectos de Singular Interés ProySI Catálogos de Suelos Residenciales Públicos CSRP (D 58/1994, de 14 de Junio sobre catálogos de suelo de uso residencial)		
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	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.	
	SISTEMÁTICAS SU no consolidado SUBLE Sectorizado	GESTIÓN DIRECTA (Admon)	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.
		GESTIÓN INDIRECTA (Agente Urbanizador)	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		PAU (Programas de Actuación Urbanizadora): Los PAU determinan y organizan la ejecución, estableciendo el ámbito y las condiciones de desarrollo en los Mpios que cuenten con POM. Formulación y aprobación del PAU: Formula Municipio, JCA Castilla La Mancha, Restantes Admon públicas o Particulares. Tramitación Iniciativa particular Régimen de Gestión Indirecta. Información Pública. Alternativas técnicas de PAU. Selección de adjudicatario. Presenta proposición-jurídico-económica. Ayto Pleno aprueba ambas (<10.000hab informe técnico-jurídico a Consejería). Aprueba Def. Municipio. Adjudicación. Formalización Convenio Urb.
P Urbanización PU	Proyecto de obras		PU y PR Formula Propietario, Urbanizador o Admon PU para actuaciones urbanizadoras procedimiento de aprobación PAU o PP. PU para las actuaciones edificatorias y PR Aprueba Def. Municipio.

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 15 meses 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 Periodo de Prescripción	MUY GRAVES 5 años, GRAVES 3 años, LEVES 1 año
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	

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	
	Planeamiento Urbanístico Derivado (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes de Mejora Urbana PMU Planes Especiales Urbanísticos PEU Estudios de Detalle ED
		SUBLE	Planes Parciales Urbanísticos PPU/PPU delimitación Planes Directores Urbanísticos PDU (Sólo para Áreas Residenciales Estratégicas) Planes Especiales Urbanísticos PEU Estudios de Detalle ED
		SNU	Planes Especiales Urbanísticos PEU Estudios de Detalle ED
Instrumentos Complementarios	Ordenanzas Municipales de Urbanización y de Edificación OMUE Catálogos de Bienes Protegidos		
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	AISLADA Solares y SU	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 derivadas 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 PR - Certif. Ayto. o Escritura Pública y Certif Acuerdo de aprobación para inscrip en RP	
P Urbanización PU	Proyecto de obras. Pueden hacer referencia a todas las obras de urbanización o únicamente a las obras de urbanización básicas			

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
	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 Periodo de Prescripción	MUY GRAVES 6 años, GRAVES 4 años, LEVES 2 años. El plazo empezará a contar: dsd que se ha cometido Infracción salvo excepciones
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	

PLANEAMIENTO			
Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico General (Planeamiento General)	Planes General Municipal PGM	
	Planes de Desarrollo (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Especiales Ordenación PEO (PRI) Estudios de Detalle ED
		SUBLE	Planes Parciales Ordenación PPO Planes Especiales Ordenación PEO Estudios de Detalle ED
		SNU	Planes Especiales Ordenación PEO Estudios de Detalle ED
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	OMPE, OMPU y COU Formula Municipio Aprueba Def. Municipio + informe Consejería CTBPI = PEO.	
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano Consolidado Suelo Urbano NO Consolidado
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE) No se establecen subcategorías. Se precisa PEJ. Mientras no esté aprobado, se podrá formular al Municipio consulta sobre la Viabilidad de transformación Urbanizadora		
	SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		Suelo NO Urbanizable Común Suelo NO Urbanizable Protegido

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	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
		INDIRECTA	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
		Concertación	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	Su objeto es el definido en el Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978			Formula Propietario, Ag. Urbanizador o Admon PR Aprueba Admon actuante
P Urbanización PU	Proyecto de obras			PU actuaciones urbanizadoras = PEJ PU actuaciones edificatorias aprueba Municipio

DISCIPLINA URBANÍSTICA		
Licencias	Caducidad	Plazos establecidos en la licencia (inicio, interrupción,...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 15 meses 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 <4 meses. Ayto podrá revocar licencia en todo o parte y condiciones para terminar o continuar. Indemnizaciones por daños y perjuicios
Infracciones	Tipos y Periodo de Prescripción	MUY GRAVES 5 años, GRAVES 3 años, LEVES 1 años. El plazo empezará a contar: terminadas obras para su uso. 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	
	PE preverá plazo de inicio ejecución dentro del primera año de vigencia, Conclusión antes 5 años desde el inicio, y excepción + previo informe CUOTE plazos + amplios	
	EXPDTE. EXPROPIACIÓN (Ejecución Forzosa, Expropiación)	
		No se encuentra contemplado el Registro Municipal de solares sin edificar
		EXPDTE. SANCIONADOR

PLANEAMIENTO			
Clases de Planes	Instrumentos de Ordenación Estructural (Planeamiento General)	Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento NSCP Planes Generales de Ordenación Municipal PGOM	
	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 de Ordenación de un Núcleo Rural PEONR Estudios de Detalle ED
		SU-BLE	Planes Especiales de Protección PEP Planes Especiales de Infraestructuras y dotaciones PEID Planes Parciales PP Planes de Sectorización PS (SUBLE NO Delimitado) Estudios de Detalle ED
	SR	Planes Especiales de Protección PEP Planes Especiales de Infraestructuras y dotaciones PEID Estudios de Detalle ED	
Instrumentos Complementarios	Catálogos	PGOM/NSCP Formula Ayto. o Conselleiro Competente. Aprueba Def. Consejería Competente PP, PE PS y ED Formula Ayto. Otros Órganos competentes en el orden urbanístico o Particulares Aprueba Def. Ayto u órgano municipal competente PEONR Formula y aprueba def. Ayto.	
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano Consolidado Suelo Urbano NO Consolidado
	SUELO DE NÚCLEO RURAL (SNR)		Núcleo Rural Histórico Tradicional Núcleo Rural Común Núcleo Rural Complejo
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbanizable Delimitado o Inmediato Suelo Urbanizable NO Delimitado o Diferido
	SUELO RÚSTICO (SR)		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 Especialmente protegido para zonas con Interés Patrimonial, Artístico o Histórico

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 y SU	Directamente sobre las parcelas de SU consolidado o previa normalización de fincas		
	INTEGRADAS SU no consolidado SUBLE Sectorizado	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. razones de urgencia, necesidad, o dificultad en la gestión urbanística, incumplimiento de los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, o que el urbanizador perdiera las condiciones que habilitan para serlo
		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	
		Concesión de Obra Urbanizadora	El Municipio otorga al Agente Urbanizador o concesionario la realización de las obras de urbanización, la equidistribución y la obtención de su retribución en terrenos edificables o en metálico conforme convenio con el Municipio	
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			

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. Los Municipios podrán conceder prórroga de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado. Obras terminadas sin licencia o incumpliendo las condiciones de la misma, el Ayto en plazo de 6 años desde la terminación de las obras o desde la efectiva comprobación incoará EXPDTE de RESPOSICIÓN. Transcurrido este plazo sin tomar medidas las obras quedarán sujetas a la situación de FUERA DE ORDENACIÓN
	Disconformes con Planeamiento	No hace referencia expresa esta Ley
Infracciones	Tipos y Periodo de Prescripción	MUY GRAVES 15 años, 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. El inicio de la edificación no superará 2 años desde adquirida la condición de solar o aprobación de la ordenación detallada. La Administración podrá conceder prórrogas con una duración máxima conjunta de 1 año, a petición de los interesados, por causas justificadas y de forma motivada	
	Si no cumplen, EDIFICACIÓN FORZOSA DEL SOLAR O REHABILITACIÓN FORZOSA DEL INMUEBLE (Directa o Agente Urbanizador)	
	Contemplado el Registro de solares EXPDTE. SANCIONADOR	

PLANEAMIENTO			
Clases de Planes	Planeamiento General (Planeamiento General)	Planes Generales Municipal PGM Normas de Coordinación del Planeamiento Urbanístico Municipal NCPUM	
	Planeamiento de Desarrollo (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Especiales PE (mejora, conservación...etc) Estudios de Detalle ED
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED
		SNU	Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED
Instrumentos Complementarios		Catálogos (están incluidos en el PGM)	
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano Consolidado Suelo Urbano NO Consolidado
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbanizable Delimitado Suelo Urbanizable NO Delimitado
	SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		Suelo NO Urbanizable Genérico 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	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 del 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		PR Formula Propiedad (50% de la superf. reparcelable) o Ayto. Aprueb. Def. Ayto o CA.	
P Urbanización PU	Proyecto de obras		PU = ED	

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. Los Municipios podrán conceder prórroga por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado
	Disconformes con Planeamiento	No hace referencia expresa esta Ley
Infracciones	Tipos y Periodo de Prescripción	MUY GRAVES 4 años, GRAVES 4 años, LEVES 1 año. El plazo empezará a contar: signos externos evidentes
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	
	Si no cumplen, EXPDTE. EXPROPIACIÓN (Venta Forzosa, Agente Urbanizador) Se encuentra contemplado el Registro de solares	

PLANEAMIENTO			
Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico General (Planeamiento General)	Planes Generales de Ordenación Urbanística PGOU Planes de Sectorización PS (en SUBLE No Sectorizado)	
	Planeamiento Urbanístico de Desarrollo (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Parciales PP (PPRI en SU No Cons) Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED
		SNU	Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED
Instrumentos Complementarios		Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos-CTGBEP	
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/SU	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		
		PRIVADA	Compensación	Ejecución Directa por los propietarios Que representen más del 50% de la superf. de la U.E. o Sector Ejecución por Adjudicatario en Concurso Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no. 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
	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		
	INTEGRADAS SU no consolidado/ SUBLE Sectorizado	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 Substitutiva 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 Periodo de Prescripción	MUY GRAVES ,GRAVES y LEVES 4 años, salvo las que afecten a zonas verdes y espacios libres que no tienen plazo de prescripción. 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	

PLANEAMIENTO			
Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico Municipal (Planeamiento General)	Planes Municipal Generales de Ordenación PMGO	
	Planeamiento Urbanístico Municipal (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Especiales PE (mejora, conservación...etc) Estudios de Detalle ED
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED
		SNU	Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED
Instrumentos Complementarios	No se hace referencia expresa		
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)	Formula Ayto. Aprueba Def. Consejero, con informe CCPT	
		Suelo Urbano Consolidado	
		Suelo Urbano No Consolidado	
		Suelo Urbano de Núcleo Rural	
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)	Suelo Urbano Especial	
		Suelo Urbanizable Especial	
		Suelo Urbanizable Sectorizado	
	SUELO NO URBANIZABLE (SNU)	Suelo Urbanizable Sin Sectorizar	
		SNU Protección Específica	
		SNU Protegido	
SNU con la categoría de 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	AISLADAS Solares, SU Con, NRural y Especial.	Directamente sobre las parcelas existentes, previa normalización de fincas y cesión de viales o expropiación, en su caso			
		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
				CONCURRENCIA	Iniciativa del Ayto, 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 UE por razones de urgencia, necesidad, o dificultad en la gestión urbanística, incumplimiento... 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 más del 25% de la superf. de la UA, no estuviera previsto el sistema de compensación o no se alcanzara acuerdo entre los propietarios, el Ayto iniciará concurso de PA	
			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	
			AGENTE URBANIZADOR AU	Alternativa en los sistemas actuación. Sujeto público o privado, que asume la gestión una vez declarado el incumplimiento de deberes	
	P Reparcelación PR	Su objeto es el definido en el Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978			Formula Propietario, AU o Admon. Ap. Ayto.
P Urbanización PU	Proyecto de obras				

DISCIPLINA URBANÍSTICA		
Licencias	Caducidad	No hace referencia expresa esta Ley
	Disconformes con Plan.	No hace referencia expresa esta Ley
Infracciones	Tipos y Periodo de Prescripción	MUY GRAVES 4 años, GRAVES 4 años, LEVES 1 año. El plazo empezará a contar: desde que se hubiera cometido o signos externos evidentes. El plazo comenzará a computar desde que las obras estuvieran totalmente terminadas. Admón. ejecuta medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística en el plazo de 15 años desde que sea firme el acto que las ordena
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar	Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU. Plazos edificación PGOU, Planes de ordenación pormenorizada y Pas	
	Si no cumplen, EXPDTE. EXPROPIACIÓN (Venta Forzosa/Agente Urbanizador)	
	Se contempla el Registro Solares	
EXPDTE. SANCIONADOR		

PLANEAMIENTO			
Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico Municipal (Planeamiento General)	Planes Generales Municipales PGM	
	Planeamiento de Desarrollo (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Especiales PE (mejora, conservación, PERI) Estudios de Detalle ED
		SUBLE	Planes Parciales PP (en SUBLE Sectorizado) Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED Planes de Sectorización PS (en SUBLE No Sectorizado)
		SNU	Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED
Instrumentos Complementarios	Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización OMEU Catálogos		
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)	Formula Municipio y Dpt Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda (CSP) Aprueba Def. CUOT (BON)	
		Suelo Urbano Consolidado	
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)	Suelo Urbano NO Consolidado	
		Suelo Urbanizable Sectorizado	
SUELO NO URBANIZABLE (SNU)	Suelo Urbanizable NO Sectorizado		
	Suelo NO Urbanizable de Protección		
Suelo NO Urbanizable de Preservación		OMEU Aplicación Ley Foral Admon Local de Navarra CTG = PE de desarrollo	

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	Directamente sobre las parcelas existentes, previa normalización de fincas			
		SISTEMÁTICAS	PÚBLICA	Cooperación	Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Admon 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 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
	Compensación			Los propietarios que + 35% de la superf. de la UE aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbaniz	
	SU no consolidado SUBLE	PRIVADA	Reparcelación Voluntaria	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, realizan a su costa la urbanización	
			Agente Urbanizador AU	Alternativa en los sistemas actuación. Sujeto público o privado, que asume la gestión una vez declarado el incumplimiento de deberes	
			P Reparcelación PR	Su objeto es el definido en el Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978	PR Formula Propietario, o AU o Admon. Aprueba Def Ayto (BON) e inscrito RP
			P Urbanización PU	Proyecto de obras	PU = ED o Junto con Inst. de gestión y reparc.

DISCIPLINA URBANÍSTICA		
Licencias	Caducidad	Plazos establecidos en la licencia (inicio, interrupción,...etc). En su defecto el plazo de iniciación no podrá exceder de 1 año. El plazo de terminación no podrá exceder de 3 años, desde su otorgamiento. El Ayto podrá ampliarlos antes de 2 meses de la conclusión de dichos plazos. Contraviéndolos, el Ayto declarará la caducidad. El interesado podrá solicitar licencia nueva una vez declarada la caducidad antes de 6 meses desde la notificación de la caducidad o levantamiento de suspensión de licencias en su caso. En caso de no solicitarla, el Ayto podrá acordar la expropiación
	Disconformes con Planeamiento	El Ayto declara extinguida. Si se hubiera iniciado la ejecución de los actos amparados por la licencia el Ayto podrá revocar licencia en todo o parte y condiciones para terminar o continuar. Determinación de indemnizaciones por daños y perjuicios
Infracciones	Tipos y Periodo de Prescripción	MUY GRAVES 4 años, GRAVES 2 años, LEVES 6 meses. El plazo empezará a contar: desde que se hubiesen cometido o signos externos evidentes. 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: PGOU. Plazos edificación PGOU, Planes de ordenación pormenorizada y PAUs	
	El incumplimiento de los plazos máx. se notificará al propietario y promotor	
	Si no cumplen, EXPDTE. EXPROPIACIÓN	
No se encuentra contemplado el Registro Municipal de solares sin edificar		
EXPDTE. SANCIONADOR		

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	
	Planes de ordenación pormenorizada (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Especiales PE (mejora, conservación...etc) Estudios de Detalle ED
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED
		SNU	Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED
Instrumentos Complementarios	Ordenanzas complementarias de la ordenación OMCOU Catálogos		
Clasificación del suelo			Formula Ayto Aprueba Def. Ayto. (>7.000 hab) resto Dip. Foral Siempre previo informe COTPV
			PP y PE Formula Ayto. o cualquier persona física o jurídica Aprueba Def Ayto, salvo (<3.000 hab) Dip. Foral Informe y particularidades: según tipo de PE ED Aprueba Def Ayto.
			Aplicación Legislación de Régimen Local
	SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano Consolidado 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 (SNU)		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	En solares aptos para edificar directamente. En parcelas susceptibles de edificación que solo requieran previa o simultánea a la edificación, las obras de urbanización	
	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 Periodo de 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 pdes 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

PLANEAMIENTO			
Clases de Planes	Instrumentos de Ordenación Urbanística Estructural (Planeamiento General)	Planes Generales de Ordenación Urbanística PGOU Planes Parciales y Reforma Interior modificativos de la Ordenación Estructural PP y PRI	
	Instrumentos de Ordenación Urbanística Pormenorizada (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Especiales PE (mejora, renovación... PRI) Estudios de Detalle ED
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED
		SNU	Planes Especiales PE
Instrumentos Complementarios	Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos		
Clasificación del suelo			PGOU Formula Ayto. Aprueba Def. Consellería Competente.(DOGV) PP y PE modifican Ordenación Estructural Formula Municipio, Particulares o Admon no municipal con competencia sectorial Aprueba Def. Consellería (DOGV)
			PP, PRI y ED Formula Municipio, Particulares o Admon no municipal con competencia sectorial. Aprueba Def Ayto. (DOGV) PP, PRI y ED de ámbito Inter municipal Formula Ayto que promueve iniciativa, Consellería o particular. Aprueba Def. Conseller Competente en Urbanismo. (DOGV) PE cuando se tramiten no formando parte de un instrumento de planeamiento = tramitación PGOU con particularidades
			CTGBEP cuando se tramiten no formando parte de un instrumento de planeamiento = tramitación PGOU con particularidades CTGBEP forman parte de otro plan = tramitación del plan donde está incluido.
			Suelo Urbano con Urbanización Consolidada Suelo Urbano NO Consolidado Suelo Urbanizable Programado 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	Para ejecutar las obras de reforma interior, mejora o saneamiento correspondientes. Deberán reunir los requisitos para la parcela mínima edificable según planeamiento	PAAs - Regula las condiciones jurídicas, técnicas y económicas de la ejecución en cada UE. La alternativa técnica consistirá en un Anteproyecto para la edificación o rehabilitación, complementada, por PRI, ED, POO, PR, o Pexp por tasación conjunta y PU. Unido a una propuesta jurídico-económica. Iniciativa pública o privada
	INTEGRADAS SU No Consolidado/ SUBLE Sectorizado	Se desarrolla mediante UE. Tiene por objeto la urbanización pública conjunta de dos o más parcelas realizada conforme a una única programación	PAIs - Regula las condiciones jurídicas, técnicas y económicas de la ejecución en cada UE. Aprobación simultánea o posterior al plan urbanístico. Iniciativa pública o privada
P Reparcelación PR	Su objeto es el definido en el Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978		GESTIÓN INDIRECTA, Se delega la condición de URBANIZADOR a un tercero propietario o no del suelo que ejecuta las obras de urbaniz. con cargo a la propiedad. Implica la previa selección de una propuesta de PAI. Posterior adjudicación a un CONSTRUCTOR.
P Urbanización PU	Proyecto de obras		GESTIÓN DIRECTA Igual que en Aisladas GESTIÓN INDIRECTA Igual que en Aisladas
			Formula Promotor, Propietario, o Agente Urbanizador o Admon. Aprueba Ayto.

DISCIPLINA URBANÍSTICA		
Licencias	Caducidad	Plazos establecidos en la licencia (inicio, interrupción,...etc). En su defecto, 6 meses para iniciar las obras y 24 meses para terminarlas, admitiéndose interrupciones en dichos plazos que no podrán exceder, en total, de 6 meses. El Ayto declarará la caducidad. Prórroga por 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	No hace referencia expresa esta Ley
Infracciones	Tipos y Periodo de 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. Se interrumpe: Notificación incoación del procedimiento sancionador o exp. protección de la legalidad urbanística
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar	Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU. Plazos edificación PGOU, Planes de ordenación pormenorizada y PAAs o PAIs en su caso	
	Cédula de Garantía urbanística, tiene un plazo máx de vigencia de un 1 año, dentro del cual deberá solicitarse la licencia. Será exigible edificar transcurridos los plazos fijados por el Programa o, en su defecto, transcurrido 1 año desde que fuera posible solicitar la licencia. Incumplimiento de los plazos se comunicará al Registro de la Propiedad	
	Si no cumplen, RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN O REHABILITACIÓN FORZOSA	
		Se encuentra contemplado el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar
		EXPDTE. SANCIONADOR

DELEGACIONES

ST VALLADOLID

Tel: 983 36 28 25
Fax: 983 37 38 18
C/ Santiago, 14 - 5ª planta. Oficina 2.
47001 - Valladolid
valladolid@st-tasacion.es

ST CORUÑA

Tel: 981 21 82 60
Fax: 981 21 82 61
C/ Compostela, 8 - 3º centro izquierda.
15004 - Coruña
galicia@st-tasacion.es

ST CANARIAS

Tels: 928 26 96 84 / 928 22 46 16
Fax: 928 27 06 63
C/ Veintinueve de Abril, 43 - 45.
35007 - Las Palmas
laspalmas@st-tasacion.es

ST GRANADA

Tel: 958 21 61 40
Fax: 958 21 61 41
C/ Puentezuelas, 3. 1º B.
18002 - Granada
granada@st-tasacion.es

ST ZARAGOZA

Tel: 976 48 34 80
Fax: 976 48 34 81
Pza. Aragón, 10. 2º, 2ª.
50004 - Zaragoza
zaragoza@st-tasacion.es

ST TOLEDO

Tel: 925 28 09 77
Fax: 925 28 09 86
Pza. de Grecia, 1. Portal 2. Oficina 18.
45005 - Toledo
toledo@st-tasacion.es

ST MALAGA

Tel: 952 06 19 00
Fax: 952 06 19 01
C/ Marqués de Larios, 4. 2º. Oficina 217.
29005 - Málaga
malaga@st-tasacion.es

ST BARCELONA

Tel: 93 405 05 00
Fax: 93 439 64 85
Avd. Sarriá 102-106, planta 9ª
08017 - Barcelona
barcelona@st-tasacion.es

ST PALMA

Tel: 971 77 41 51
Fax: 971 46 86 70
C/ Arxiduc Lluís Salvador, 1. 5º.
07004 - Palma
mallorca@st-tasacion.es

ST VALENCIA

Tel: 963 52 56 89
Fax: 963 52 33 85
C/ San Vicente Mártir, 57. 2º. Puerta 3.
46002 - Valencia
valencia@st-tasacion.es

ST SEVILLA

Tel: 95 421 33 41
Fax: 95 422 30 11
Avd. Constitución, 23 - 25.
41004 - Sevilla
sevilla@st-tasacion.es

ST ALICANTE

Tel: 965 98 48 40
Fax: 965 98 48 41
Av. Maisonnave, 11. 3ª derecha.
03003 - Alicante
alicante@st-tasacion.es

ST MADRID

Tel: 91 275 05 30
Fax: 91 576 20 83
C/ Príncipe de Vergara, 43
28001 - Madrid
madrid@st-tasacion.es

ST EXTREMADURA

Tel: 678 63 88 33
Fax: 924 30 23 94
C/ Santa Eulalia, 16 - 3º Izda.
06800 - Mérida (Badajoz)
extremadura@st-tasacion.es

DELEGACIONES DE ÁREA TERRITORIAL

T. NORTE

Tel: 976 48 34 80
Fax: 976 48 34 81
Pza. Aragón, 10. 2º, 2ª.
50004 - Zaragoza

T. ESTE

Tel: 93-405 05 00
Fax: 93-439 64 85
Avd. Sarriá, 102-106, planta 9ª.
08017 - Barcelona

T. SUR

Tel: 958 21 61 40
Fax: 958 21 61 41
C/ Puentezuelas, 3. 1º B.
18002 - Granada

T. NORESTE

Tel: 93 405 05 00
Fax: 93 439 64 85
Avd. Sarriá, 102-106, planta 9ª.
08017 - Barcelona

T. CENTRO

Tel: 91 275 05 30
Fax: 91 576 20 83
C/ Príncipe de Vergara, 43
28001 - Madrid

DEPARTAMENTO DE EMPRESAS Y PARTICULARES

STEP

Tel: 91 436 02 05
Fax: 91 781 88 33
C/ Príncipe de Vergara, 43.
28001 - Madrid
empresas@st-tasacion.es

 Sociedad de Tasación



Sociedad de
Tasación

Sede central de ST-Sociedad de Tasación:
Príncipe de Vergara 43 · 28001 - Madrid
Tels. 902 88 60 50 / 91 436 02 00
info@st-tasacion.es
www.st-tasacion.es