



2023

Legislación Urbanística Estatal y Autonómica



ST
Sociedad de Tasación

Valoración, Consultoría y Tecnología

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

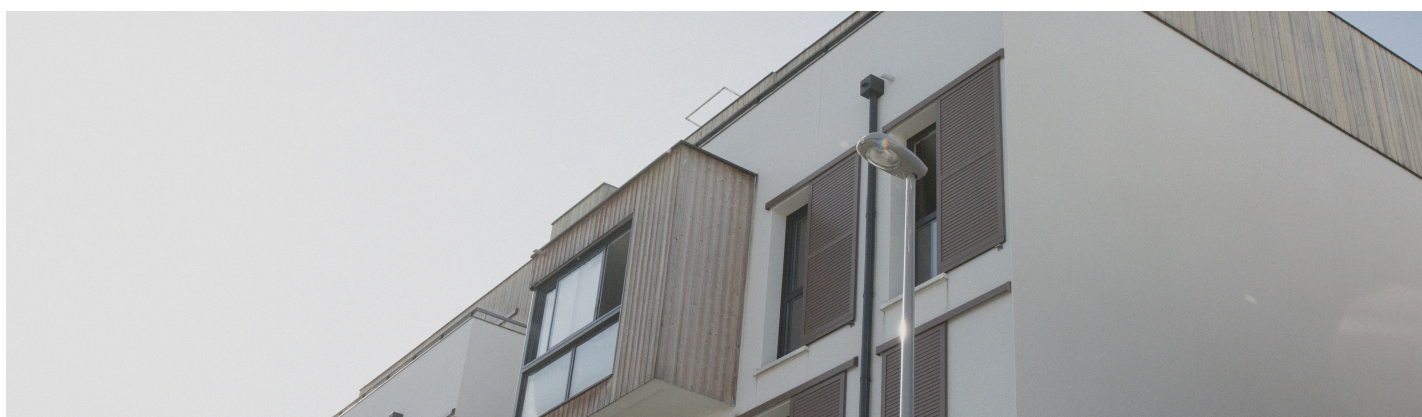
ST Sociedad de Tasación presenta la decimocuarta edición de nuestro estudio comparado de Legislación Urbanística de las distintas Comunidades Autónomas. Tras una interrupción de tres años lo retomamos incorporando, como veníamos haciendo, las novedades regulatorias que han aparecido en este periodo. Seguimos manteniendo nuestro objetivo inicial, que es 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 los miles de valoraciones que hacemos cada año en ST Sociedad de Tasación. No se pretendía hacer un resumen legislativo, sino más bien un esquema simplificado que recogiese los aspectos más relevantes para nuestro trabajo de valoración. Posteriormente entendimos que su utilidad podría ser más amplia, y decidimos darle una difusión mayor.

En cuanto a las novedades respecto a la última edición, se aprecia cierta ralentización en cuanto a la aprobación de novedades legislativas en materia de urbanismo. Aunque hay cuatro Comunidades Autónomas con nuevas normas de suelo (Andalucía, Cantabria, Extremadura y Valencia) y en otros casos se incorporan novedades paulatinamente a través de leyes de acompañamiento, siguen existiendo autonomías con ordenamiento jurídico obsoleto por no haberse realizado actualizaciones y adaptaciones al marco legislativo europeo y nacional.

A nivel general los cambios se centran en aspectos que, siendo relevantes, no son sustanciales. Se refieren a cuestiones como:

- La agrupación progresiva en un único articulado de todo el marco jurídico para evitar así la dispersión y la maraña normativa.
- El fomento de un modelo urbanístico más diligente acorde con la directiva europea y su traslado a la Ley Estatal de Suelo, simplificando y agilizando trámites, y eliminando trabas burocráticas con el fin de acortar los plazos para facilitar la actividad y el crecimiento económico.
- La revalorización del mundo rural, con especial atención a los espacios libres y de contacto con la naturaleza. Se abre la puerta a la construcción de nuevas viviendas o revitalización de las existentes en suelo rústico, sin depender directamente de usos agropecuarios como estaba fijado hasta ahora, para usos turísticos, culturales o artísticos, entre otros.
- El refuerzo de las competencias locales, incluso permitiendo en ciertos casos a los municipios aprobar sus planes generales de ordenación urbana, sin enfrentarse al visto bueno de cada consejería en los distintos tramos del proceso (País Vasco, Andalucía o Madrid). En cualquier caso la administración autonómica mantendría plenas competencias en materia de ordenación del territorio y la gestión de las actuaciones territoriales.



Contenido

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



- El refuerzo de la colaboración entre la Administración y los particulares, incluyendo los colegios profesionales y las entidades colaboradoras.

- El acercamiento a las situaciones básicas de suelo planteadas en la legislación estatal, con actuaciones como la desaparición de la clasificación de suelo urbanizable en Andalucía, o la eliminación de subclasificaciones en Cantabria.

- La utilización de declaraciones responsables y comunicaciones previas en actuaciones de pequeña entidad, que quedan sujetas a control administrativo a posterior.

- La regularización de inmuebles disconformes o fuera de ordenación, en especial en suelo rustico, con el fin de organizar y racionalizar la realidad ya existente, dotándolos de seguridad jurídica que revierte en su integración territorial y su adaptación medioambiental.

Estos cambios en el modelo urbanístico se orientan a acortar paulatinamente la distancia entre las normas urbanísticas y la actual realidad social, política y económica.

Finalmente, hay que mencionar la reciente aprobación del Anteproyecto de Ley para la modificación del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Uno de sus propósitos iniciales es evitar la paralización del planeamiento territorial por defectos menores que sean fácilmente subsanables e incrementar la seguridad jurídica, limitando los efectos de una declaración de nulidad. El objetivo del Gobierno es que entre en vigor a finales de este año 2023, aunque aún queda pendiente su aprobación como proyecto de ley y toda su tramitación parlamentaria.

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:

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 10 de 17 Comunidades autónomas cuentan con desarrollo reglamentario.

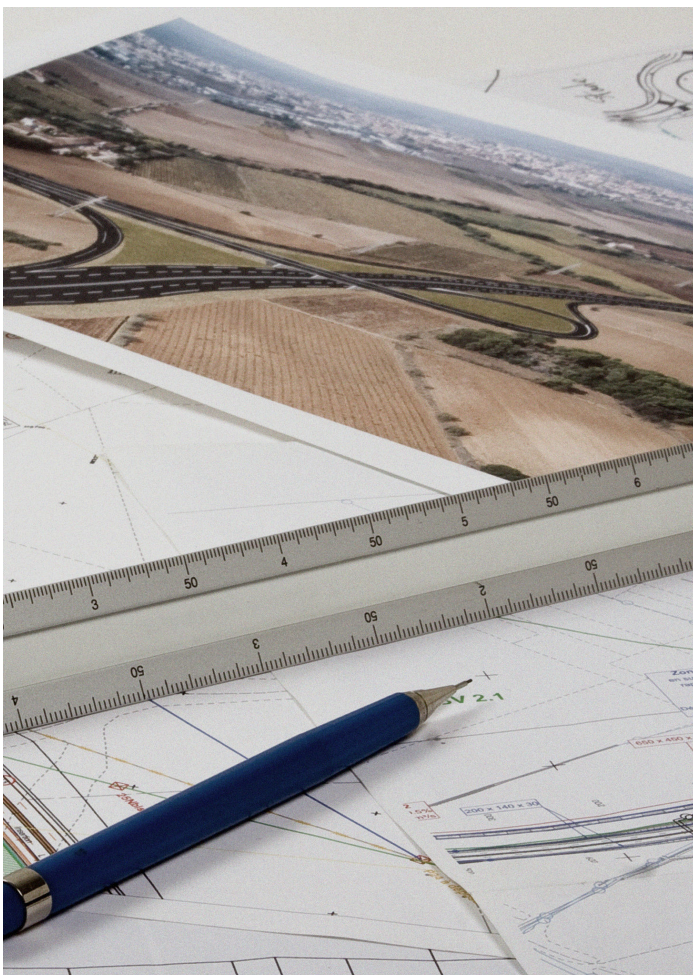
Legislación General o Estatal

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; limitán-dose 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 Re-habilitación 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 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 Reglamento de Disciplina Urbanística, al que se hace alusión en el punto siguiente.

La norma estatal se enmarca en la Estrategia Española de Rehabilitación, junto con los incentivos económicos del RD 42/2022, de 18 de enero, por el se regula el Bono Alquiler Joven y y el Plan para el Acceso a la Vivienda 2022-2025



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.

(PEAV), con el que se presta especial atención a los sectores más desfavorecidos de la población estructurándose en 13 programas de actuación que contienen un nuevo paquete de ayudas estatales a la vivienda que están coordinadas con las reguladas por los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (RD 853/2021, de 5 de octubre) e inversiones de la Unión EU a través de los Fondos de Desarrollo Regional FEDER, para el septenio 2021-2027 de Desarrollo Urbano Sostenible.

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 ⁽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 íntegramente aplicable en las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla.

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

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.

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		PP. Formula Ayto. o particulares Aprueba Def. CCAA o C. Provincial Urbanismo ED. Formula Ayto. o particulares Aprueba Def. Ayto. PERI. Formula Ayto. o particulares Aprueba Def. CCAA o C. Provincial Urbanismo PAU. 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		CT incluidos en Plan NNSS provinciales	
Clasificación del suelo			SUELO URBANO (SU)		
			SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbanizable Programado
					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.		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 Sitúa el aprovechamiento establecido por el Plan Localiza el aprovechamiento que le corresponde a la Admon.		Formulación propietarios.
	Proyecto de Reparcelación				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	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 costeadó 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, MºVivienda		Si No cumplen, VENTA FORZOSA, será inscrita en el Registro Municipal de Solares.	

Comunidad Autónoma de ANDALUCÍA

LEY 7/2021, de 1 de diciembre, de IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (LISTA) modificada por Decreto LEY 11/2022, de 29 de noviembre

DECRETO 550/2022, REGLAMENTO GENERAL

D36/2014 EJERCICIO DE LAS COMPETENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

PLANEAMIENTO				
Clases de Planes	Planeamiento General	Plan General de Ordenación Municipal PGOM Plan de Ordenación Intermunicipal POI Plan Básico Ordenación Municipal PBOM (-10.000 hab no litoral)		PGOM/PBOM Formula Municipio Aprueba Def. Municipio con informe vinculante Consejería POI Formula y aprueba def.Consejería Y en todos los casos, depósito en el Registro del Ayto y/ o Consejería y publicación en BOJA (Boletín Oficial Junta de Andalucía)
	Planes de Desarrollo	SU	Planes de Ordenación Urbana POU Planes Especiales PE y PERI (de Reforma Interior) Estudios de Ordenación EO Estudios de Detalle ED	POU/PEO Formula Municipio Aprueba Def. Municipio previo informe Consejería PE/EO Formula Consejería (Incidencia supralocal) o Municipio Aprueba Def. Municipio previo informe Consejería competente en su caso. ED Formula Municipio Aprueba Def Ayto Y en todos los casos, depósito en el Registro del Ayto y/ o Consejería y publicación en BOJA
		SR	Planes Parciales Ordenación PPO Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED	
	Instrumentos Complementarios	Catálogos CTG Ordenanzas Municipales de Edificación OME Ordenanzas Municipales de Urbanización OMU Normas Directoras para la Ordenación Urbanística NDOU		CTG incluidos en Plan CTG, OME y OMU Formula Municipio Aprueba Def. Municipio con informe Consejería NDOU Formula y aprueba Consejería competente, en su caso, con Organismos y Entidades Administrativas gestoras de intereses públicos relacionados. Y en todos los casos, depósito en el Registro del Ayto y/o Consejería y publicación en BOJA
Clasificación del suelo		SUELO URBANO (SU) No se establecen subcategorías		
	SUELO RÚSTICO (SR)	Especial Preservado	por Procesos Naturales	
			por Actividades Antrópicas susceptibles de generar riesgo	
			por Ordenación Territorial o Urbanística	
		Especial Protección por Legislación Sectorial		
		Común		
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO / GESTIÓN URBANÍSTICA				
Requisitos Previos	Tramitación de los planes de Ordenación Pormenorizada, fijación de plazos y delimitación del ámbito/UE en su caso.			
Tipos de Actuaciones	AISLADAS/ASISTEMÁTICAS SU (Actuaciones de Mejora urbana y/o de reforma interior sin UE) / SR Habitat rural diseminado * (Actuaciones de Mejora urbana)	Actuaciones de transformación de la ciudad existente: Objeto: aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales o un incremento del aprovc. Urbanístico que no conlleve la renovación de la urbanización. Ámbito determinado por POU o posteriormente por ED. Coincidirá con la/s parcela/s donde se localice el incremento, y en su caso, con los suelos de sistemas locales y generales, y los que soporten la urbanización sometida a mejora. Actuaciones de Reforma Interior: Objeto: una nueva ordenación urbanística por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogos que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito. Ámbito determinado por POU o posteriormente por PERI. se limitará a los suelos que soportan la urbanización sometida a mejora y las parcelas beneficiadas de la misma o a los suelos que hayan de destinarse a tales sistemas. Su ejecución en régimen de gestión pública se realizará, con la sujeción del ámbito de actuación, al pago de cuotas de urbanización. Y en régimen de gestión privada, podrá realizarse mediante la modalidad asistemática de Entidad de Urbanización		
	INTEGRADAS/SISTEMÁTICAS SU (Actuaciones de reforma interior con UE) / SRústico (Actuaciones de Nueva Urbanización)	PÚBLICA	Cooperación	Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita. La Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos pudiendo optar para ello entre gestión directa o indirecta. Los propietarios abonan los gastos de urbanización correspondientes bien en metálico o con carácter forzoso (reparcelación) la parte del aprovc. Lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les corresponda.
			Expropiación	Se inicia por la Administración con la aprobación de la relación de propietarios, la descripción de todos los bienes y derechos que se considere necesaria expropiación, con la resolución aprobatoria del expediente de tasación conjunta, o en su caso, con la adjudicación de la concesión al agente urbanizador.
		PRIVADA: En ambos casos: Colaboración con una empresa urbanizadora que asuma la financiación y la ejecución, conforme a condiciones pactadas entre ambas partes en las Entidades Urbanísticas Colaboradoras; la propiedad interesada podrá participar en la gestión, conforme a la legislación. Se podrá recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio, conforme a reglamento.	AU Agente Urbanizador	Sujeto público o privado, no propietario o titular de menos del 50% de la superficie UE que asume la responsabilidad de la gestión al ser seleccionado por la Admon en pública concurrencia.
			Compensación	Constituidos por los propietarios que representen más del 50% de la superficie de la UE constituido en Junta de Compensación o propietario único o toda la propiedad iniciando expdite de reparcelación o convenio urbanístico en su caso. Tendrán carácter administrativo, dependerán de la Admon actuante y adquirirán personalidad jurídica a partir de la aprobación de sus estatutos por la Admon.
P Reparcelación PR	Agrupación de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito UE (Unidad de Ejecución), para su nueva división ajustada a planeamiento, con adjudicación de las nuevas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos			Formula Propietario, o el AU o Admon.
P Urbanización PU	Proyecto técnico de obras: En actuaciones aisladas, Proyectos de Obras Ordinarias (POO) o Proyecto de Actuaciones Edificatorias (PAE), como obras complementarias			PR/PU/POC Aprueba Def. Ayto. con informe sectorial.
DISCIPLINA URBANÍSTICA				
Licencias	Caducidad	Licencia: Plazos en la licencia (inicio, interrupción, etc.); en su defecto, 1 año para comenzar obras y 3 años para finalizar; cómputo a partir del día siguiente a la notificación; prórroga debidamente justificada y antes de su vencimiento, de duración no superior a la inicial mediante comunicación previa; transcurridos plazos, el Ayto declara la caducidad y extinguirá la autorización; tras 2 meses desde la notificación sin solicitar licencia (o denegada) procede declarar la situación de Ejecución por Sustitución o el inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda. Declaración Responsable DR: 6 meses para comenzar obras y 2 años para finalizar; cómputo a partir de los días de presentación en el Ayto correspondiente; prórroga debidamente justificada, antes de su vencimiento y siempre que sea conforme a planeamiento, de duración no superior a la mitad de la inicial establecida; transcurridos plazos, el Ayto declara la caducidad y extinguirá la autorización; requiriendo la presentación de nueva declaración responsable, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda. En ambos casos, el plazo de eficacia de la declaración responsable o licencia quedará suspendido si esta no puede ejecutarse por causa de la Administración.		
	Disconformes con Planeamiento	El Ayto o la Comunidad autónoma, con (Plazo máx 6 años tras su finalización o aparición de signos visibles) o sin limitación temporal, acuerda el inicio de procedimiento restablecimiento de legalidad infringida. Paraliza la actuación en su caso, establece unas medidas cautelares provisionales, solicita informes técnicos y jurídicos, da audiencia al interesado e inscripción en RP, en el plazo máx de 1 año resolución. Medidas cautelares definitivas: Restitución de la legalidad infringida, si es compatible podrá revocar licencia en todo o parte estableciendo las condiciones para terminar o continuar e o medidas alternativas compensatorias en caso contrario. Incumplimiento, en cualquier caso, Ejecución Forzosa y sanciones.		
Infracciones	Tipos y Periodo de Prescripción	MUY GRAVES 4 años, GRAVES 4 años, LEVES 1 año. Plazos e interrupciones se rigen por la Normativa de Régimen Jurídico del Sector Público. Se interrumpirá el plazo durante la instrucción de la causa penal y las actuaciones del ministerio fiscal. Se reiniciará con la notificación de la resolución o el pronunciamiento de la autoridad judicial. Si existe licencia u otro título, el plazo empezará en el momento de la anulación del mismo. Si no presenta signos externos el día inicial se retrasará a aquel en que aparezcan tales signos. Durante la ejecución y hasta 6 años después de la completa terminación de la actuación, 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. NO PRESCRIBEN los actos realizados sobre: dominio público y servidumbres de protección, suelo rústico preservado con riesgo de inundaciones, corrimientos o similares o los que los generen o incremente, suelo rústico en zona de influencia litoral, bienes catalogados, zonas verdes, espacios libres, parcelación urbanística en suelo rústico (la excepción de las que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado anterior), etc.		
Plazos máx. para ejecutar Planeamiento y edificar		Secuencia desarrollo y prioridades: Plazos Planeamiento general y planes de desarrollo		Si No cumplen, Declaración de Incumplimiento del deber de Edificación , en su caso, la Admon actuante remitirá al RP (Registro de la Propiedad) CERTIFICADO DE LA RESOLUCIÓN para nota marginal en su última inscripción de dominio.
		Actuaciones edificatorias en suelo urbano y rústico incluido en actuaciones de transformación urbanística: Se ajustarán a PGOU/PBOM y en su caso POU/PEO o Ordenanza municipal de edificación. Breve ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear aquellas y las de edificación.		Inclusión de la parcela o solar en RMSE
		Actuaciones edificatorias en suelo rústico no incluido en actuaciones de transformación Urbanística: Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación. Se ejecutarán en desarrollo de las actuaciones ordinarias y extraordinarias.		EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN, habilita al Ayto, salvo acuerdo de expropiación o ejecución subsidiaria – a la VENTA FORZOSA Y REPARCELACIÓN EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL entre la propiedad y el municipio o entre la adjudicataria de la ejecución.
		El Inicio de la edificación no superará 1año desde la inclusión en el Registro. Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas RMSE, o en su caso, acreditación de las causas de la imposibilidad de obtención de licencia o DR.		La Admon actuante remitirá al RP "CERTIFICADO DEL ACTO" para nota marginal en su última inscripción de dominio. Plazo máx de resolución del concurso de "VENTA FORZOSA" de 6 meses desde su inicio.

* **hábitat rural diseminado** es una de las tres situaciones básicas definidas en suelo rústico (núcleo rural, hábitat rural diseminado y troglodítico). Son los terrenos que constituyen el ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora.

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 (LUA) modificada por la LEY 2/2022, de 19 de mayo, de APLICACIÓN Y DESARROLLO DE LA LEY 1/2021, DE 11 DE FEBRERO, DE SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA.

DECRETO 129/2014, REGLAMENTO DE LOS CONSEJOS PROVINCIALES DE URBANISMO.

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			PGOU Formula Ayto Aprueba Def. CPU y excepcionalmente (cdo es un plan conjunto de varios municipios de distintas provincias) Director GG en materia de Urbanismo, previo informe de CPUs correspondientes. PEI Formula Ayto/Admon competentes Aprueba Def. CPU o Ayto en pleno + inf vinculante CPU PD Formula la Comarca o Dpto de la CA competente. Aprueb Def Consejo Provincial de Urbanismo	
	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			PP y PE Formula Municipio de oficio o concurso. Los PP también por particulares Aprueba Def. Ayto, copia digital previa a CPU y publicado BO. ED Formulan particulares Aprueba Def. Ayto. Pleno
		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 PEPPYA			Aplicación Legislación de Régimen Local	
Clasificación del suelo			SUELO URBANO (SU)			Suelo Urbano Consolidado
			SUELO URBANIZABLE (SUBLE)			Suelo Urbano NO Consolidado
			SUELO URBANIZABLE (SUBLE)			Suelo Urbanizable Delimitado
			SUELO NO URBANIZABLE (SNU)			Suelo Urbanizable NO Delimitado 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. 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	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 delimitado	DIRECTA	Cooperación	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	
	INDIRECTA		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.		
			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, 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.		
	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)				PE de reforma interior podrá sustituir a los PU. PU y PR se tramitan igual que los ED.
DISCIPLINA URBANÍSTICA						
Licencias	Caducidad	Licencia: Se otorgarán en el plazo max 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 prorrogar, 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. Declaración Responsable (DR) y comunicación previa (CP): - Se regulan los actos sujetos a DR, CP, y sus procedimientos. - La CP y DR legitiman para la realización de su objeto desde el día de su presentación en el Ayto. - En cualquier momento, el municipio podrá inspeccionar y el Ayto. podrá actuar en defensa de la legalidad urbanística.				
	Disconformes con Planeamiento	1. Obras/Usos EN CURSO sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones: El Ayto. dispondrá su paralización inmediata, tramitación de expdte. y siguientes acuerdos: a) Total o parcialmente incompatibles: Demolición, reconstrucción o cesación definitiva, en la parte que corresponda, a costa del interesado. Y, en la parte compatible, según el aptdo. b) siguiente. b) Compatibles: Interesado, en el plazo de 2 meses, tramitación del titulo urbanistico habilitante. Si no se procede a la legalización: Demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso, en la parte que corresponda, a costa del interesado. 2. Obras TERMINADAS sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones: - El Ayto., dentro del plazo de prescripción de la infracción urbanística, a contar desde su finalización y previa tramitación del expdte.: Acuerdos establecidos en el apartado 1. a) y b) anteriores. - Se considerará como fecha de finalización de obras la de comprobación por la Admon. - El mero transcurso del plazo de prescripción de la infracción, no conllevará la legalización de las obras realizadas. Solo permitidas pequeñas reparaciones por seguridad e higiene. En cualquier caso (1 y 2), si hay incumplimiento de plazos para hacer efectivas las medidas: Ejecución forzosa por la Admon mediante la ejecución subsidiaria y la imposición de multas coercitivas. 3. Obras/Usos con ANULACIÓN DE LICENCIAS: - Se adoptarán las medidas de restauración de la Legalidad y, en su caso, se incoará expdte sancionador. La Admon. dará traslado de dicha Sentencia al Registro de la Propiedad. - En el caso de infracciones al amparo de título habilitante, no se puede imponer sanción mientras no se anule la licencia, interrumpiéndose el plazo de prescripción de la infracción y si es consecuencia de la actuación de la Admon. ésta será la responsable y no habrá sanción a los propietarios.				
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). 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 max por periodo igual. Obtención de Licencia (en su defecto 2 años dsd su otorgamiento, prórrogas max por periodo 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" Actuaciones Integradas: Planes de ordenación pormenorizada + Delimitación UE y con posterioridad o simultáneamente ProU / Sistema de Gestión.			Si No cumplen, plazos, deber de edificar, conservar o en general los deberes básicos establecidos por Ley: EJECUCIÓN o ENAJENACIÓN FORZOSA (Declaración de Situación de Ejecución por Sustitución). Los municipios con población = 0 + 8 mill de hab. o que cuenten con PGOU tendrán un REGISTRO DE INMUEBLES EN SITUACIÓN DE EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN a efectos de de consulta pública.		
				EXPDTE SANCIONADOR.		
				DERECHO DE ADQUISICIÓN. 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.		

Comunidad Autónoma de ASTURIAS

DECRETO LEY 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 (TROTUAS) modificada por la LEY DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS 4/2021, de 1 de diciembre, de medidas administrativas urgentes.

DECRETO 63/2022, REGLAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS.

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			PGO y PGOI: Formula Ayto o Principado Aprueba Def. Ayto + Informe CUOTPA o aprueba CUOTPA PE 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) Planes Especiales de Protección PEP Planes Especiales de Reforma Interior PERI Estudios de Detalle ED			PP, PE, PEP y PERI Formula Ayto o particulares. Aprueba Def Ayto prev. Vinc. Informe CUOTPA y en actuac. Concertadas CUOTPA.
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Planes Especiales de Protección PEP Estudios de Detalle ED			EI según Normativa Sectorial o formula Admón o particulares. Aprueba Def. Ayto+ informe prev. vinc. CUOTPA ED Formula Ayto o particulares Aprueba Def. Admón. competente
		SNU	Planes Especiales PE Planes Especiales de Protección PEP Estudios de Implantación EI			
	Instrumentos Complementarios	Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización OMEU Catálogos CTG			OMEU Aplic. Legislación de Rég.Local Catálogos según planeamiento o completen.	
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)				Suelo Urbano Consolidado	
					Suelo Urbano NO Consolidado	
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)				Suelo Urbanizable Sectorizado Prioritario	
					Suelo Urbanizable Sectorizado No Prioritario	
					Suelo Urbanizable NO Sectorizado	
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	Solares aptos para edificar. Parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran previa o simultáneamente obras de urbanización				
	Su Consolidado (Actuaciones de Reforma Interior)					
	SISTEMÁTICAS SUBLE Prioritario (Actuaciones de urbanización y edificación)	PRIVADA	Propietarios	Aprobado el PP, los propietarios de cada UA, asumen con preferencia la urbanización. A partir de la aprob. Def. del PP del Sector tienen un plazo de 3 meses para asumir la ejecución.	PAP/PA (Proyecto de Actuación Prioritario) Establece la gestión de un sector, o una o varias UA, para urbanizar y edificar (derechos y obligaciones del urbanizador y propietarios).	
			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.	Formulación y aprobación del PAP 2 tipos: GESTIÓN DIRECTA (Sociedad Pública) Aprueba Inic: Admon. Información Pública. Aprueba Def. Admon. CONVOCATORIA A CONCURSO Publicada en el BOPA. Presentación y selección de ofertas. Aprueba Inic. Admon. Información Pública. Aprueba Def. Admon. Publicación en el BOPA.	
			Cooperación	Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Admon. ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.		
SISTEMÁTICAS SUBLE No Prioritario SU NO Consolidado (Actuaciones Dotacionales y de Reforma Interior)	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.	PA(Proyecto de Actuación) Formulación y aprobación del PA igual que los ED. Plazo max para su aprobación establecido por el planeamiento, en su defecto máx. de 4 años dsd la aprob. def. del mismo o de la delimitación del polígono/UA.		
		Cooperación	Igual que en SUBLE Prioritario			
	PÚBLICA	Expropiación	Igual que en SUBLE 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						
Caducidad		Licencia: – Plazos para edificar y rehabilitar: Remite al planeamiento o normativa urbanística. – En caso de no determinación expresa: 6 meses para comenzar y 2 años para terminar las obras desde la aprobación del Plan, para el SU Cons. y SNU y para el resto de casos desde que las parcelas alcancen la condición de solar. – Prórroga: Duración máx. conjunta de 1 año. Prórrogas adicionales motivadas. Declaración responsable (DR): – Se regulan los actos sujetos a DR y su procedimiento. – Plazo inicio y finalización: 6 meses y 1 año, respectivamente, desde su presentación. – Posibilidad de una única prórroga y con la misma duración que el plazo anterior. – Podrán ser objeto de control posterior por el Ayto. – Si hay incumplimientos o deficiencias insubsanables: Paralización de las actuaciones y restitución del orden jurídico infringido. – A solicitud del interesado o por cumplimiento de la legislación vigente: Emisión por el Ayto. del acto de conformidad de la actuación con la normativa aplicable.				
		Disconformes Plan.	1. Actuaciones EN CURSO sin licencia: – Paralización de las actuaciones por el Ayto. o Consejería competente. a. Legalizable: Acuerdo para que en 1 mes se solicite licencia. b. Ilegalizable: Demolición (total o parcial de la parte que corresponda) en el plazo de 2 meses, restituyendo a la situación originaria. En la parte legalizable, se actuará conforme a la letra a. anterior. 2. Actuaciones EN CURSO sin ajustarse a las condiciones de la licencia: – El Ayto. se dirigirá al promotor, constructor y técnico director para en el plazo de 5 días instar a la concordancia de las obras y la licencia. Si en ese plazo no obtiene respuesta: Paralización inmediata de las mismas o prohibición de los usos. En caso de instar a conformidad obra-licencia, en 15 días reunión promotor y Ayto. Posibles respuestas: a. Continuar la actuación si se ajusta a licencia. b. En 2 meses, solicitud de nueva licencia que ampare la obra si es legalizable y paralización de lo que no está amparado por la 1ª licencia. c. Paralización y exigencia de adecuación a las condiciones de la licencia si la actuación no es legalizable. 3. Actuaciones TERMINADAS sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones: – Si no han transcurrido 4 años desde la terminación de las obras, el Ayto.: a. Legalizable: Solicitud de ajuste a licencia o solicitud de licencia si no se dispone de ella. b. Ilegalizable: Demolición (total o parcial de la parte que corresponda) en el plazo de 2 meses, restituyendo a la situación originaria. En la parte legalizable, se actuará conforme a la letra a. anterior. En ningún caso podrán obtenerse (incluso por silencio administrativo) facultades o derechos que contravengan la legalidad urbanística.			
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. 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 2años 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. EXPDTÉ. SANCIONADOR

Comunidad Autónoma de ISLAS BALEARES

LEY 12/2017, de 29 de diciembre, de URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS (**LUIB**) **modificada por LEY 2/2020**, de 15 de octubre, de MEDIDAS URGENTES Y EXTRAORDINARIAS PARA EL IMPULSO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA Y LA SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA EN EL ÁMBITO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS DE LAS ILLES BALEARS PARA PALIAR LOS EFECTOS DE LA CRISIS OCASIONADA POR LA COVID-19

DECRETO LEY 9/2020, MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO DE LAS ILLES BALEARS.

LEY 4/2008 MEDIDAS URGENTES PARA UN DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE EN LAS ILLES BALEARS

LEY 6/1997 SUELO RÚSTICO

DECRETO LEY 7/2012, MEDIDAS URGENTES PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICAS SOSTENIBLE LEY 6/1999, de LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LAS ISLAS BALEARES Y MEDIDAS TRIBUTARIAS.

LEY 6/1999 DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LAS ISLAS BALEARES Y MEDIDAS TRIBUTARIAS

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 + Informe C.I.). Publicación en el BOIB POD: Aprob. Def. Ayto. en municipios de +10.000 hab. Publicación en el BOIB.			
	Planes de Desarrollo	SU	Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED	PP/PE/ED Formula Ayto./Entidades Urbanísticas Especiales o particulares (*) 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.					
	INTEGRADA SU No Consolidado y SUBLE	REPARCELACIÓN	Compensación	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.			
			Cooperación	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.			
		EXPROPIACIÓN	Expropiación	La Administración expropia todos los bienes y derechos de la UA, y desarrolla la ejecución.			
Expropiación Forzosa			El Ayto concluye subsidiariamente la actividad de ejecución aún 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 Reparcelación PR	Agrupación de fincas incluidas 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 POO) 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 regirán 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	Licencia: - Plazos reglamentarios señalados en PG (inicio, interrupción, terminación...). - En su de defecto: 6 meses desde obtención licencia para iniciar las obras y plazo para finalizar de 3 años. - Régimen de prórrogas aplicable y 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 sin nueva licencia, salvo en los casos de suspensión del otorgamiento. Declaración Responsable (DR) y comunicación previa (CP): - Fecha de presentación: Antelación mínima de 15 días hábiles respecto de la fecha de inicio del acto, que siempre se tiene que comunicar al Ayto. En todo caso, plazo máx. de inicio de 4 meses desde la presentación de la DR al Ayto. - La DR tiene que fijar el plazo máx. para la ejecución de la actuación, nunca superior a 2 años. - Plazos prorrogables en los mismos términos previstos para las licencias. - La DR no es aplicable a los edificios en situación de FO o de inadecuación.					
	Disconformes con Planeamiento	1. Acto EN CURSO sin licencia o contraviniendo sus condiciones: - Suspensión inmediata de las obras o cese del acto o uso que constituyan alguna infracción urbanística grave o muy grave, que se mantendrá durante la tramitación del procedimiento de restablecimiento, legalización o reposición de la realidad física alterada. - Obligación de la reposición de la realidad física alterada o a instar a su legalización, en el plazo de 2 meses desde el requerimiento por la Admon. 2. Actuaciones de urbanización o edificación TERMINADAS O EN CURSO incompatibles con la ordenación urbanística: - Demolición o restablecimiento inmediato de los actos manifiestamente incompatibles. - En obras terminadas dentro de los 8 años siguientes a su finalización. No prescribirá la acción en el caso de actos ilegales en suelo rústico y en suelos de dominio público, declarados de interés cultural, catalogados, parques, jardines... - En el plazo máx. de 1 año desde la fecha de resolución de inicio.					
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 constituyentes 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		PGOU y Planes de ordenación pormenorizada: Fijan la secuencia, desarrollo y prioridades, así como los plazos de edificación, rehabilitación y urbanización. Deber de edificar: En su defecto, plazo de edificación en solares con duración de 4 años desde que la parcela tenga la condición de solar, prorrogables de manera excepcional por el Ayto. Deber de Conservación y Rehabilitación de terrenos. construcciones, instalaciones y otros bienes inmuebles y de destinarlos a los Usos previstos por la Ordenación. Edificación con antigüedad >30años en función de la evaluación del estado de conservación o >50 años: Se presentará un informe de evaluación de edificios con una periodicidad de 10 años. Declaración de estado ruinoso: Por parte del Ayto. y previa audiencia con la propiedad, excepto en caso de peligro inminente (órdenes de ejecución urgentes). Obligación del propietario, en el plazo máx. de 1 año, a la ejecución de las actuaciones fijadas por la Admon. En caso de incumplimiento del plazo, se procederá a la ejecución subsidiaria. Declaración de Ruina, Bien Catalogado o declarado de Interés cultural: Se supereditará a lo previsto en la Ley 12/1988, de 21 de diciembre, de Patrimonio histórico de las Illes Balears.			Si no cumple, EXP.DTE. SUSTITUCIÓN FORZOSA O DE EXPROPIACIÓN. Admon actuante dará traslado alRP. 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 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 Reg 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 Reg de solares si la expropiación.		
					PROCEDIMIENTO SANCIONADOR y MULTAS COERCITIVAS		

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

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

Comunidad Autónoma de ISLAS CANARIAS

LEY 4/2017, de 13 de julio, del SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS (LSENPC) **modificada por la LEY 5/2021**, de 21 de diciembre, de MEDIDAS URGENTES DE IMPULSO DE LOS SECTORES PRIMARIO, ENERGÉTICO, TURÍSTICO Y TERRITORIAL DE CANARIAS.

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).

DECRETO 182/2018, REGLAMENTO DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA DE CANARIAS.

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		OPIM Aplicación Legislación Régimen Local, con comunicación al GC al dpto correspondiente y en su caso, CI correspondiente. NTPU Form. Cabildo Ins (C.I), Aprueba Def. Consejo de GC. PMMIC Form. Ayto/s a iniciativa C.I o GC a solicitud de particulares. Aprueba Def. GC, evaluará periódicamente. Se regirán por la Ley 2/2013, 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias modificada por Ley 9/2015, de 27 de abril PGO Formula Ayto. Aprueba Def. Ayto Se publicarán en BOC y el PGO también en la sede electrónica del Ayto.		
	Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Parciales de Ordenación PPO (en SUNCO) Planes Especiales de Ordenación PEO (en SUCO) Proyecto Urbano de Gestión Directa PUGD Programas de Actuación en Medio Urbano PAMU	PPO y PEO Formula, elabora y aprob. def.: Cabildos Insulares. PUGD Formula Admon o particular. Aprueba Def. Ayto.		
		SUBLE	Planes Parciales de Ordenación PPO Planes Especiales de Ordenación PEO	PAMU Aplicación Legislación Régimen Local Se publicarán en BOP.		
		RÚSTICO	Planes Especiales de Ordenación PEO (en SRA)			
	Instrumentos Complementarios	Estudios de Detalle ED Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización OMEU Catálogos Protección CTGP y de Impacto CTGI (construcciones en rústico y transcurrido el plazo de restablecimiento de la legalidad)		ED Formula cualquier sujeto público o privado. Aprueba Def Ayto, se requerirá informe favorable al CI correspondiente en su caso. CTGP y CTGI Autónomos Formula y Aprueba Def. Ayto CTGP y CTGI Integrantes de PPO, PEO o PGO El CI llevará un registro público aglutinante de todos los CTG de carácter administrativo. OMEU Aplicación Legislación Régimen Local		
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			
			SRP Agraria			
			Suelo Rústico de Protección Económica (SRPE)		SRP Forestal	
					SRP Hidrológica	
SRP Minera						
SRA Rural						
Suelo Rústico de Asentamiento (SRA)		SRA Agrícola				
Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI)		SRC de Reserva				
Suelo Rústico Común (SRC)		SRC Ordinario				
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	ASISTEMTC 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 (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.		
			Compensación	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 Junta de Compensación. El proyecto de reparcelación se acompañará con el proyecto expropiatorio, que debe ser aceptado por los propietarios que representen el 60% o más de la superficie. Su aprob. def. permitirá su inscripción el RP.		
			Ejecución Empresarial	Transcurrido 1 año de vigencia del PP/PE cualquier empresario con capacidad para contratar con la Admon que no sea titular podrá propuestas 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.		
		PÚBLICA	Cooperación	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.		
	Expropiación		La Admon actuante expropia la totalidad de los bienes y derechos de la UA y realiza por si misma las obras de urbanización y, en su caso, de edificación. Aplicación de la Ley, de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa			
Ejecución Forzosa	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.			PR/PU y PES: 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	Licencia: – Plazo inicial de vigencia, salvo excepciones. – Actuaciones edificatorias o constructivas: Plazo para el inicio/finalización inferior a los 4 años para comenzar y a los 4 años para finalizar. – Se computará desde la notificación de la licencia, y en caso de silencio positivo, desde la resolución. – Se pueden otorgar Licencias parciales para fases constructivas, lo que no facultará a la ocupación salvo si tienen autosuficiencia funcional. – Concesión de una o varias prórrogas sucesivas por el Ayto., a petición del interesado. 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 1 año desde la declaración de caducidad sin que se haya obtenido nueva licencia, la obra estará sujeta al Régimen de Edificación Forzosa. Declaración responsable (DR) o comunicación previa (CP): – Las leyes se centran en la DR del cumplimiento de la normativa turística, válida en algunas de las actuaciones de renovación y modernización turística. – Si el proyecto está sujeto a evaluación ambiental, la DR cumplirá con los correspondientes requisitos. – CP: Reducción de los plazos a 2 años, frente a los 4 años de las licencias. – CP: Presentación en los 15 días hábiles antes del inicio de la obra (1 mes para LPO).				
	Disconformes con Planeamiento	El PGO o el PEO dispondrán de un catálogo relativo a edificaciones (en SU y SRA) no amparadas por el planeamiento. – OBRAS DE EDIFICACIÓN no legalizables o no legalizadas en plazo: Demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente. – DEMOLICIÓN indebida: Reconstrucción de lo demolido. – PARCELACIONES ilegales: Reagrupación de las parcelas, que podrá venir acompañada de la roturación de caminos, desmonte o desmantelamiento de servicios, demolición de vallados... – USOS ilegales: Cese definitivo del uso o actividad. – ACTUACIONES COMUNICADAS, pero no iniciadas: Prohibición del inicio de la actuación o uso. – Obra EN CURSO legalizable: La Admon incoará procedimiento para el restablecimiento de la legalidad en cualquier momento. – Obra TERMINADA legalizable: La Admon incoará procedimiento para el restablecimiento de la legalidad en el plazo de 4 años desde su terminación o desde que se descubra el primer signo exterior. En todos los casos anteriores en que proceda: Cese de suministro de servicios, inhabilitación de accesos, anotación correspondiente en el Registro de la Propiedad. Comunicación a Catastro.				
Infraacciones	Tipos y Periodo de Prescripción	MUY GRAVES 4 años, GRAVES 2 años, LEVES 1 años. 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 Admon. 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			

Comunidad Autónoma de CANTABRIA

LEY 5/ 2022, de 15 de Julio, de ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANISMO de Cantabria (LOTUCA)

PLANEAMIENTO							
Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico (Planeamiento General)	Planes Generales de Ordenación Urbanística PGOU (1 ó más municipios) Planes Especiales Independientes PE		PGOU y PE: Formula Ayto. Aprueba Def. Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo CROTU. En municipios de >10.000hab el Ayto con informe previo y vinculante de CROTU. Notificación a la Delegación de Gobierno en la CCAA, a Aytos limítrofes y al RP.			
	Planeamiento Urbanístico (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Especiales PE Estudios de Detalle Común/Especiales EDC/EDE	PP Formula Ayto, de oficio o mediante convocatoria de concurso, o particulares (al menos 50%). Aprueba Def CROTU y por Ayto, en municipios (<5.000 hab) con informe previo y vinculante, si es negativo, de CROTU. PE en función de su finalidad y otras circunstancias Admon correspondiente. Aprob. Def. según el caso Ayto o CROTU. ED Iniciativa privada o pública. Aprob.Def. Ayto			
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle Común/Especiales EDC/EDE				
		SR	Planes Especiales PE				
	Instrumentos Complementarios	Ordenanzas Urbanísticas OU Catálogos de Edificaciones en SR CESR Áreas de Desarrollo Rural ADR		OU Aplicación Legislación de Régimen Local CESR Formula Ayto, Informe vinculante CROTU y aprueba def. Pleno del Ayto. publicado BOC. Podrán formar parte del PGOU. ADR Formula Ayto previa tramitación ambiental en su caso. Aprueba def. Ayto previo informe CROTU.			
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU) No se establecen subcategorías						
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE) No se establecen subcategorías						
	SUELO RÚSTICO (SR)			SR régimen de Especial protección SR régimen de Protección Ordinaria Núcleos Rurales			
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	Actuaciones Aisladas, directamente sobre las parcelas de SU o previa normalización de fincas. La propiedad deberá completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios hasta alcanzar la condición de solar y ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, dotaciones y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el planeamiento.					
	INTEGRADAS Actuaciones de Regeneración y Renovación Urbana, (sobre UA o ámbitos completos, siempre que sea preciso la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento a través de algunos sistemas) SU SUBLE	PÚBLICA	Cooperación	Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria, la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos y exige la reparcelación de los terrenos de la UA. Los propietarios se constituyen en asociaciones administrativas a iniciativa propia o de la Admon con el fin de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización con al menos 25%.			
			Expropiación	La Administración la aplica sobre todos los bienes y derechos incluidos UA o ámbito. Tiene por objeto la ejecución del planeamiento urbanístico y también, si procede, la edificación.			
			Concesión de Obra Urbanizadora	La Admon otorga al Urbanizador o concesionario la realización de las obras de urbanización, edificación o rehabilitación, la equidistribución y la obtención de su retribución conforme a lo convenido con el Ayto. Los propietarios podrán constituir asociaciones colaboradoras para realizar el seguimiento y colaborar con el concesionario.			
P Reparcelación PR	Equidistribución, configuración fincas, situación del aprovechamiento y adjudicación parcelas resultantes.			PU y PR Formula Ayto, Urbanizador o Propietario. PU Aprob. Def Ayto, notificación afectados. PR Aprob Def. CROTU en los proyectos Singulares de Interés Regional y Admon competente. O integrado en el marco del sistema de actuación. Si el propietario único, cuando haya unanimidad en la propiedad o cuando el PP se promueva por 60%de la propiedad, los PP de iniciativa particular podrán contener ambos proyectos.			
P Urbanización PU	Proyecto de obras. En actuaciones aisladas Proyectos de obras Ordinarias (POO).						
DISCIPLINA URBANÍSTICA							
Caducidad	Licencia	-Plazos en la licencia (inicio, interrupción, etc). -En su defecto, será de 6 meses para su comienzo y de 3 años para su finalización. -Estos plazos se computarán desde la fecha de notificación de la concesión de la licencia urbanística. -Las licencias serán prorrogables, a instancia del interesado. -La licencia urbanística caduca por incumplimiento de los plazos o condiciones fijados, mediante su declaración formal en expediente tramitado con audiencia del interesado. -Declarada la caducidad, las actuaciones por ella legitimadas no se pueden iniciar ni proseguir hasta obtener una nueva licencia. Comunicación o Declaración Responsable DR: -Sustituirá a la licencia en la ejecución de obras de escasa entidad técnica, no sea necesaria la presentación de proyecto técnico o informe de comprobación ambiental y otras actuaciones que se prevean en las propias ordenanzas todas ellas, en suelo urbano. -El Ayto controlará e inspeccionará en cualquier momento los requisitos exigibles y podrá ordenar el cese de la actuación motivadamente. -Surtilrá efecto a partir de la presentación en el registro de la totalidad de la documentación requerida. -Si se requiere una autorización o informe previo, la DR vendrá acompañada del mismo o el certificado del silencio producido. -Los plazos (inicio, interrupción, ...) serán los previstos en la normativa de aplicación. -En su defecto, 2 meses para comenzar obras y 1 años para finalizar. -Prórroga a instancia del interesado en base a la Legislación de Procedimiento Administrativo. -Declaración de Imposibilidad de continuar o cese de la actuación por parte de la Admon, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas cuando existe incompatibilidad con la ordenación por un cambio sobrevenido de ésta o determinadas circunstancias (falsedad, inexactitud, inobservancia, incumplimiento,...) -Las actuaciones sujetas a DR que se realicen sin haberse presentado la misma, siendo preceptiva, o que excedan de las declaradas, será de aplicación el régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y otros servicios propios de los inmuebles exigirán: -Para la contratación provisional, la acreditación de la licencia o, DR o comunicación, fijando como plazo máximo de duración del contrato, el establecido en ella o en sus posibles prórrogas, para la ejecución de las obras. Transcurridos dichos plazos, no podrá continuar la prestación del servicio. -Para la contratación definitiva, las empresas suministradoras exigirán las licencias de primera ocupación o de apertura, o, en su caso, DR o comunicaciones de acuerdo con lo previsto con la normativa.					
		Licencias	1.Actuaciones EN EJECUCIÓN, SIN AUTORIZACIÓN o SIN AJUSTARSE a sus condiciones. El Ayto: (en suelo rústico además del Ayto, el Órgano Competente de la Comunidad Autónoma) -de oficio o a instancia de, previa comprobación: -Paralizará inmediatamente las obras o actuaciones. -Precintará las instalaciones, retirar materiales a costa del interesado. -Ordenará a las empresas de servicios la suspensión del suministro en el plazo de 5 días. -Incoará el correspondiente procedimiento sancionador (Impondrá multas coercitivas) -Apertura del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística. -Plazo máx de notificación de la resolución será de 1 año desde la fecha de su inicio. -El procedimiento podrá culminar con alguno de los siguientes acuerdos que deberán hacerse constar en el RP: a)Si las actuaciones fueran INCOMPATIBLES, -Demolición, reconstrucción o cesación definitiva a costa del interesado en los plazos establecidos en la resolución. -Transcurrido este tiempo sin proceder, la Admon impondrán multas coercitivas con independencia de las posibles sanciones. -La Admon procederá a la ejecución subsidiaria a costa del infractor. b)Si las actuaciones fueran COMPATIBLES -En el plazo de 2 meses, el interesado solicitará licencia o DR (suspende el plazo de caducidad del proceso) -Se levantará la suspensión de los suministros. -Si el interesado no lo hiciera en el plazo concedido, se procederá conforme a lo descrito previamente en el punto a). 2.Actuaciones FINALIZADAS, SIN AUTORIZACIÓN o SIN AJUSTARSE a sus condiciones. Siempre que no hubieran transcurrido + 4 años desde su total finalización , el Ayto (en suelo rústico además del Ayto, el Órgano Competente de la Comunidad Autónoma), de oficio o a instancia de, previa comprobación, dispondrá: -Incoación del procedimiento sancionador vigente. -Apertura del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística. -Plazo máx de notificación de la resolución será de 1 año desde la fecha de su inicio. -El procedimiento podrá culminar con alguno de los siguientes acuerdos que deberán hacerse constar en el RP: a)Si las actuaciones fueran INCOMPATIBLES, -Demolición, reconstrucción o cesación definitiva a costa del interesado en los plazos establecidos en la resolución. -Transcurrido este tiempo sin proceder, la Admon impondrán multas coercitivas con independencia de las posibles sanciones. -La Admon procederá a la ejecución subsidiaria a costa del infractor. -Si transcurrido el plazo sin que el Ayto hubiera procedido, quedarán en situación de FUERA DE ORDENACIÓN, salvo que con posterioridad el titular obtuviera la oportuna licencia municipal. b)Si las actuaciones fueran COMPATIBLES -En el plazo de 2 meses, el interesado solicitará licencia o DR (suspende el plazo de caducidad del proceso).Con advertencia de que procederá la demolición, reconstrucción o cesación de uso a su costa en caso de no hacerlo. -Si el interesado no lo hiciera en el plazo concedido, se procederá conforme a lo descrito previamente en el punto a). 3.Actuaciones CON AUTORIZACIÓN pero manifiestamente ILEGAL que constituyan INFRACCIÓN MUY GRAVE/GRAVE -El Ayto, de oficio o a instancia de, dispondrá la suspensión inmediata de la autorización y paralización de las obras iniciadas. -El Ayto, en el plazo de 10 días y con copia del acto de suspensión, procederá a dar traslado al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. -Si la Sentencia judicial declarara la nulidad de la autorización, el Ayto decretará la demolición, reconstrucción o cese de lo indebidamente actuado, siendo igualmente de aplicación, en lo que proceda, lo ya comentado previamente para este caso. 4.Actuaciones SIN AUTORIZACIÓN O SIN AJUSTARSE A SUS CONDICIONES O CON INFRACCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN O USO URBANÍSTICO sobre terrenos calificados como ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES PÚBLICAS Y SUELOS RÚSTICOS quedan sujetos a lo ya previamente comentado, con la salvedad de que el plazo de prescripción será de 15 años.				
			Disconf con Plan	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. 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.			
				Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU. Plazos edificación PGOU y Planes de ordenación pormenorizada. -Deber de Edificar afecta a los propietarios de fincas donde existen construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas e inadecuadas. -Deber de Rehabilitación afecta a los propietarios de edificaciones a los que el planeamiento prohíbe su sustitución total o parcial o imponga la conservación de determinados elementos o su rehabilitación integral, respetando, al materializarse los aproach. Urbanístico los elementos dotados de protección. -Plazos fijados por el PGOU o planeamiento de desarrollo. En su defecto, 4 años desde que la parcela alcance la condición de solar en deber de edificar, y en el caso de deber de Rehabilitar, comenzará a computarse desde el requerimiento. Prórrogas de una duración máxima conjunta de 1 año a petición de los interesados, y excepcionalmente, prórrogas adicionales. La inobservancia de los plazos, así como en los supuestos de parcelaciones ilegales conllevará que el Ayto requiera al propietario que en 6 meses proceda a completar su realización. En caso de no iniciarse en este plazo, se iniciará el correspondiente expediente expropiatorio. En 6 meses el Ayto decidirá sobre el modo de llevar a cabo la urbanización inacabada.			
Plazos máx para ejecutar Planeamiento y edificar				EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO /VENTA O SUSTITUCIÓN FORZOSA.			
				Se contempla el Registro Municipal de Edificaciones y Solares RMES.			
				EXPOTE. SANCIONADOR			

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 1/2022**, de 14 de enero, de MEDIDAS TRIBUTARIAS Y ADMINISTRATIVAS DE CASTILLA-LA MANCHA

D 248/2004 REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (LOTAU LEY 2/1998, de 4 junio)

D 242/2004 REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO

D 178/2010 NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO PARA HOMOGENEIZAR EL CONTENIDO DE LOS PLANES MUNICIPALES

D 29/2011 REGLAMENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

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		PSI Formula Admon. O particulares previa DIR por CG e informe favorable del Ayto Aprueb.Def. CG previo informe de CRU POM y PDSU 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	PE Formula Municipios o Admon Aprueba Def. Consejería		
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED	PP, Determinados PE y ED Formula Particulares o Admon según el caso. Aprueba Def. informe(<10.000 hab) Consejería		
		SNU	Planes Especiales PE	PP, PE(lord.Detallada) y ED aprueba Def. Ayto PP o PERI (afecte ord.estructural) Aprueba Def. con informe vinculante Consejería, Ayto		
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)		CTBP Formula Municipios o Admon. Aprueba Def. Consejería. Proy SI Formula Admon o particular. Aprueb Def.Consejería Competente		
		SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano Consolidado Suelo Urbano NO Consolidado		
		SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbanizable Sin Programar Suelo Urbanizable con PAU (programa de Actuación Urbanizadora)		
		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 (Actuaciones de rehabilitación y de regeneración urbana y Actuaciones de Edificación) 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 TAUS.		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.		
	SISTEMÁTICAS (Actuaciones de urbanización y edificación)					
	SU No Consolidado	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.			
	SUBLE Sectorizado					
P Reparcelación PR	Su objeto es el definido en el Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978			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		
P Urbanización PU	Proyecto de obras					
DISCIPLINA URBANÍSTICA						
Licencias	Caducidad	Licencia: 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. Comunicación o Declaración Responsable DR: Iniciará mediante solicitud dirigida al Ayto con la documentación pertinente (Proyecto visado, justificación técnica,...); proceso regulado en el planeamiento y en las Ordenanzas Municipales; en su defecto, la solicitud deberá efectuarse, al menos, con 15 días de antelación respecto de la fecha de inicio; en caso, de incumplimiento o falsedad o falta de concreción se requerirá su subsanación y se interrumpirá el plazo reiniciándose una vez cumplido el requerimiento. En este caso, si la Admon no adopta las medidas necesarias para el cese del acto o uso en el plazo de 6 meses, será responsable de los perjuicios a terceros de buena fe por la omisión; dentro de los 20 días hábiles siguientes a la presentación: a)Denegación, solicitar la licencia o la actuación pretendida resulte contraria a normativa de aplicación. Esta denegación supone Declaración de Imposibilidad de continuar sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas b)Suspensión cautelar de la ejecución del acto en cuestión. -El transcurso del plazo sin que se dicte por el Municipio la resolución no supondrá la convalidación de la actuación. -El Municipio dará traslado a las Administraciones competentes de las comunicaciones cuyo objeto les afecte. -Las actuaciones sujetas a DR que se realicen sin haberse presentado la misma, cuando sea preceptiva, o que excedan de las declaradas, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos clandestinos.				
		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.			
	Infraacciones	Tipos y Prescripción	MUY GRAVES 5años, GRAVES 3 años, LEVES 1 años. 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 1ºaño de vigencia y finalización antes de los 5años desde su inicio). Por causas excepcionales y previo informe de la CRU podrán aprobarse PAU con plazos más amplios o prórrogas. Deber de Edificar -No podrá superar los 24 meses desde que fuera posible solicitar la licencia. -El derecho y el deber corresponde a la propiedad y/o quien tenga la transferencia del derecho. El deber de conservación y rehabilitación. -La propiedad tiene el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, decoro y para mantener la habitabilidad o uso efectivo, realizando las obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos. -El importe de las obras no ha de rebasar el límite del contenido normal de aquél, en lo que excedan será sufragado por la Admon. -Edificaciones de >50 años, cada 10 años, realizarán un Informe de Evaluación del Edificio regulado en la normativa estatal y autonómica. -La eficacia requerirá su inscripción en el Registro Autonómico habilitado al efecto como su presentación ante el municipio correspondiente e incluso la exhibición de sus resultados. -En caso de no ser realizado, la Admon lo realizará en sustitución a costa de los obligados a ello. -En su caso, el Ayto, procederá a la Declaración de la situación legal de ruina por incumplimiento, salvando excepciones, con audiencia al interesado. Desde su inicio el proceso tendrá una duración máx de 1 año. Se adoptará las medidas para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad. Acuerdo entre la Admon y la propiedad con el fin de ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor (Ejecución forzosa). -En caso de ruina inminente la Admon deberá disponer de todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la edificación y su desalojo o demolición, lo que no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.			Si no cumplen, EXPROPIACIÓN O EJECUCIÓN FORZOSA POR SUSTITUCIÓN No contempla el Registro Solares sin edificar	
					EXP.DTE. SANCIONADOR ((Multas Coercitivas))	

Comunidad Autónoma de CASTILLA Y LEÓN

LEY 5/1999, de 8 de Abril, de URBANISMO de Castilla y León **modificada por el DECRETO LEY 2/2022**, de 23 de junio, por el que se adoptan MEDIDAS URGENTES PARA LA AGILIZACIÓN DE LA GESTIÓN DE LOS FONDOS EUROPEOS Y EL IMPULSO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.

D 22/2004 REGLAMENTO DE URBANISMO

PLANEAMIENTO					
Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico General (Planeamiento General)	Planes Generales de Ordenación Urbanística PGOU (= ó > 20.000hab Obligatorio) Normas Urbanísticas Municipales NUM(= ó > 500 hab obligatorias al no tienen PGOU y postetivas en los demás municipios) Normas Urbanísticas de Coordinación NUC Normas Urbanísticas Territoriales NUT Planes Especiales PERI (Actuaciones Regeneración/Renovación Urbana) / Planes Especiales de Protección PEP (medioambiente,patrimonio cultural u otros valores)			PGOU, NU 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.o con PGUOM y resto Admon. CC.AA. ED Aprueba Def Ayto.
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE		
		SR	Planes Especiales PE		
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano Consolidado		
			Suelo Urbano NO Consolidado		
			SUELO URBANIZABLE (SUBLE) No se establecen subcategorías		
	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 Actuaciones: de dotación/ para completar o rehabilitar la urbanización/ de normalización / o de edificar o rehabilitar Solares y SU Consolidado	PÚBLICA	Asume la condición de urbanizador el Ayto, mediante los Sistemas de Expropiación o Ocupación Directa.		
		PRIVADA	Asume la condición de urbanizador la propiedad u otras personas que adquieran dicha condición.		
	INTEGRADAS SU No Consolidado Actuaciones de reforma o renovación de la urbanización SUBLE Actuaciones de nueva urbanización	PRIVADA	Concierto	El/los propietario/s conjuntamente asumen la ejecución conforme a las condiciones por ellos pactadas en convenio urbanístic aprobado por Ayt.	
			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 con-vocará 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		
P Urbanización PU	Proyecto de obras.				

DISCIPLINA URBANÍSTICA

Licencias	Caducidad	Licencia: Plazos señalados en PG; plazos en la licencia (inicio, interrupción, etc); se establecerán un régimen de prórrogas aplicable y los supuestos de interrupción de los plazos. Comunicación o Declaración Responsable DR: Su presentación legítima para realizar el acto de uso del suelo declarado, en las condiciones establecidas en la legislación pero no excluye o disminuye la responsabilidad civil o penal en que se pueda incurrir; el acto declarado podrá ser objeto, de comprobación o inspección por parte de los servicios municipales. En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actos contrarios o disconformes con la normativa urbanística; debe ir acompañada de un Proyecto de obras o memoria que describa de forma suficiente las características del acto en su caso y una copia de las autorizaciones de otras Admones que sean exigibles; las modificaciones de los actos legitimados por DR requerirán la presentación en el Ayto de una declaración complementaria; los actos deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización que se determinen reglamentariamente; del mismo modo se establecerá el régimen de prórrogas y los supuestos de interrupción de plazos. En ambos casos: El incumplimiento de los plazos o condiciones fijados, caducan los efectos ambas autorizaciones. En tanto no se notifique a los afectados la incoación de este, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia. Declarada la caducidad y notificada, las actuaciones por ella legitimadas no se pueden iniciar ni proseguir hasta obtener una nueva licencia salvo las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad y el valor de lo realizado. Si no se solicita nueva autorización antes de 6 meses de la notificación o levantamiento de la suspensión de licencias o si se ha denegado, el Ayto podrá acordar el régimen de 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).		
Infraacciones	Tipos y Prescripción	MUY GRAVES 10 años, GRAVES 8 años, LEVES 4 años. 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. En su defecto, desde la aprobación definitiva del ordenamiento, un plazo máx. de 8 años para cumplir con el conjunto de deberes urbanísticos. 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. Deber de edificar, conservar y rehabilitar: -El Ayto dictará órdenes para que la propiedad realice obras correspondientes. -En las mismas se detallarán las obras a ejecutar y los plazos. -La propiedad podrá proponer alternativas técnicas e instar a una prórroga y solicitar ayudas en su caso. -La propiedad costeará hasta el límite legal correspondiente. -En caso de incumplimiento se hará constar en el RP o Declarada la caducidad de una licencia, no se obtenga autorización para reanudar las obras en curso. -El Ayto ejecutará de manera subsidiaria o impondrá multas hasta el límite del máx de deber de conservación o en su caso, elevar al 75%VR. Declaración de Ruina -El Ayto realiza, de oficio o a instancia de, la declaración de ruina total o parcial de un inmueble si el coste de las obras para mantenerlo en condiciones de seguridad, salubridad, ornato y habitabilidad exceden del límite o no se pueden autorizar por ser un fuera de ordenación. - Previo a la tramitación del procedimiento se concede audiencia al interesado así como a la Admon competente en materia de defensa del Patrimonio Histórico. -En la Declaración de ruina se detallará las medidas para asegurar la integridad de los ocupantes y terceros, salvo que se trate de un inmueble declarado monumento o catalogado por el Planeamiento. -El incumplimiento de los plazos supondrá que el Ayto ejecutará de manera subsidiaria o la sujeción del inmueble a los regímenes de Venta o Sustitución Forzosa, salvo si en ruina inminente. En este caso el Ayto ordenará el desalojo y apuntalamiento del inmueble y demás medidas imprescindibles, salvo si el inmueble es declarado Monumento.		
		Si no cumple, EXPDE. EXPROPIACIÓN O VENTA Y SUSTITUCIÓN FORZOSA - El Ayto iniciará el procedimiento de oficio o a instancia de interesado, obligado si lo solicita una persona física o jurídica que pretenda adquirir la condición de urbanizador mediante sustitución forzosa. - Plazo no inferior a 1 mes a la propiedad, y si garantiza el cumplimiento de sus deberes urbanísticos, procederá el archivo del procedimiento, si no comparece no impedirá la continuación del expdte. - Y a continuación, tras la declaración de incumplimiento, el Ayto procederá a convocar inmediatamente un CONCURSO para su adjudicación, lo que implicará: a)La imposibilidad para los propietarios de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio. b)Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios. c)En caso de VENTA FORZOSA, el acuerdo contendrá la valoración del inmueble. d)Se dará traslado al RP. e)La convocatoria del concurso se publicará en el BOCYL y en uno de los diarios de mayor difusión en el municipio. f)El adjudicatario del concurso tendrá la condición de beneficiario de la expropiación. Además: 1.º La cantidad obtenida se entregará al propietario, descontadas las cargas y deducidos los gastos de gestión y el importe de las sanciones por el incumplimiento. 2.º Ayto expedirá certificación del acuerdo de adjudicación. 3.º En caso de incumplimiento de los plazos de la adjudicación o de las prórrogas, se procederá a la EXPROPIACIÓN del inmueble por el precio mínimo de la convocatoria, más las obras ya terminadas. 4.º Si el CONCURSO QUEDARA DESIERTO, el Ayto podrá optar por la EXPROPIACIÓN o por SU ENAJENACIÓN DIRECTA d) En el procedimiento de SUSTITUCIÓN FORZOSA, el adjudicatario del concurso tendrá la condición de urbanizador. La resolución detallará los respectivos derechos del propietario original y del adjudicatario. Se aplicará al suelo el régimen de condominio ordinario entre el propietario original y el adjudicatario		
		Causas no imputables a la propiedad PRÓRROGA 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.		
		Se contempla el Registro Municipal de Solares RMS.		
		EXPDE. SANCIONADOR (multas coercitivas)		

Comunidad Autónoma de CATALUÑA

LEY 1/2010, de 3 de Agosto, TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO–CATALANA modificada por LEY 2/2021, 29 diciembre, de Medidas Fiscales, Financieras, Administrativas y del Sector Público

D 305/2006 REGLAMENTO DE LA LEY DE URBANISMO

PLANEAMIENTO					
Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico General (Planeamiento General)	Planes Directores Urbanísticos PDU Planes de Ordenación Urbanística Municipal POUM Planes de Ordenación Urbanística Plurimunicipal POUPM Programas de Actuación Urbanística Municipal PAUM Programas de Actuación Urbanística Plurimunicipal PAUPM Normas de Planeamiento Urbanístico NPU Planes Especiales Urbanísticos Autónomos PEUA		PDU Formula Entidades y Organismos que determine la CTC (Comisión de Territorio de Cataluña), con la participación de los Aytos afectado. POUM y PAUM Formula Ayto POUPM y PAUPM Formula acuerdo de Aytos afectados o sin acuerdo, por el acuerdo de gobierno previo informe CTC y posterior pronunciamiento favorable de 2/3 de los municipios afectados. NPU Formula de oficio o a propuesta de Ayto, el órgano correspondiente del departamento competente en materia de urbanismo. PEUA . Formula Admon responsable de la ejecución obras infraestructuras o particular (titularidad privada). Solo para Sistm Urb. Generales o locales de Comunicación o equipamiento (no previstos en el planeamiento territorial o urbanístico). PDU, POUM y PAUM (+50.000hab o capitales de comarca), POUPM y PAUPM (tramitados por CTU, +50.000hab o capital de comarca o si afecta + de CTU), PEUA y NPU Aprueba Def CTC, en su caso, CTU (Comisión Territorial de Urbanismo) y publicación en el Boletín Oficial correspondiente.	
	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, PEU y PMU Aprueba Def. Según el caso Entes locales, Ayto (Informe previo CTU) o CTU y publicación en el Boletín Oficial correspondiente. PEUDL Aprueba Def. CTC o CTU y publicación en el Boletín Oficial correspondiente. ED Según Ley 2/2002 hasta que el planeamiento incorpore las nuevas determinaciones sobre ordenación volumétrica.	
		SUBLE	Planes de Ordenación Urbanística Municipal POUM (Sectores de urgencia en su desarrollo) Planes Parciales Urbanísticos (+)PPU /PPUDL delimitación Planes Directores Urbanísticos PDU (Solo para Áreas Residenciales Estratégicas y sectores de interés supramunicipal). Planes Especiales Urbanísticos PEUD de desarrollo /PEUA autónomos Estudios de Detalle ED		
		SNU	Planes Especiales Urbanísticos PEUD de desarrollo /PEUA autónomos		
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 URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbano NO Consolidado
			SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		Núcleo de Población
					Suelo Urbanizable Delimitado
				Suelo Urbanizable NO Delimitado	
				Áreas Residenciales Estratégicas (ARE)	
				SNU de Especial Protección 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 PAU (Polígonos de Actuación Urbanística), en su caso.				
Tipos de Actuaciones	PUNTUAL/AISLADA	Son las previstas por el planeamiento sobre suelo urbano consolidado, que no comportan una reordenación general del ámbito si no la transformación de usos existentes o el aumento de edificabilidad o la densidad de determinadas parcelas y la exigencia de mayores reservas para sistemas urbanísticos de espacios libres y de equipamientos comunitarios que los propietarios han de ceder.			
	Actuaciones de Transformación Urbanística de Dotación	La modificación de planeamiento puede determinar que el cumplimiento de los deberes de cesión de suelo se sustituye por su equivalente en metálico sin necesidad de delimitar ningún PAU ni aplicar ningún sistema de actuación urbanística, en el momento de otorgamiento de la licencia.			
	Solares y SU Consolidado				
	INTEGRADA	REPARCELACIÓN	Compensación Básica	Iniciativa de la propiedad que representen más 50% de la superficie del PAU. Se pueden incorporar también los promotores y las urbanizadoras que deban participar en la gestión PAU así como los propietarios no adheridos inicialmente. La JC puede solicitar al Ayto la utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas. Convirtiéndose en la beneficiaria de las expropiaciones que solicite por incumplimiento. La JC debe formular un PR.	Aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que determinen en el planeamiento. La afectación tiene que constar adecuadamente en el RP Se constituyen o no en JC (Junta de Compensación) en su caso.
			Compensación por Concertación	Iniciativa de la propiedad que represente más 25% de la superficie del PAU. Deben de presentar ante el Ayto un PB (Proyecto de Bases) y también un avance del presupuesto de ejecución de las obras de urbanización y de la repercusión de su coste en el valor de los terrenos edificables. Este puede ser objeto de aprobación, denegación o corrección. Esta modalidad actúa como entidad urbanística colaborador, tienen la obligación de la redacción de un PR. Así como la redacción de la figura de planeamiento urbanístico que corresponda y el PU.	La JC tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. La JC actúa como fiduciaria. En todo caso, en el órgano rector de la JC debe haber un representante de la admon actuante.
			Cooperación (*)Sectores de urbanización prioritaria	Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita, y la Admon ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. La propiedad, a iniciativa propia o por acuerdo del Ayto, pueden constituir asociación administrativa para colaborar con las obras de urbanización y redactar el PR. La declaración de sectores de urbanización prioritaria es acordada por la CTU a propuesta de Ayto correspondiente o, con el informe favorable DGU (Dirección General de Urbanismo). El Ayto que tengan un POUM o un PAUM pueden también acordar la declaración, de acuerdo con el planeamiento general, previo informe de la DGU. La Declaración de Sector de Urbanización Prioritario, supone una actuación urbanizadora inmediata por distintos motivos, sobre suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado de cualquier uso sin necesidad de declaración previa. Deben ser puestas a información pública por un plazo de 1 mes, notificarse a la propiedad y la afectación tiene que constar adecuadamente en el RP. El sistema de actuación urbanística debe ser el de reparcelación por cooperación. Cada sector de urbanización prioritaria constituye un único PAU. 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	
		- SU No Consolidado incluido en sectores de mejora urbana o en determinados PAU's - SUBLE Delimitado - SUBLE No Delimitado con PPUDL aprobado	EXPROPIACIÓN	Expropiación	Se aplica por PAU completos sobre los que no se podrá realizar ninguna nueva construcción, ni modificar las existentes salvo excepciones que requerirán de licencia y de la autorización previa del ente expropiante. 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. El inicio de su tramitación supone la suspensión automática del otorgamiento de cualquier licencia en el PA hasta su aprobación def.				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, en cuyo caso se debe complementar posteriormente con un PU complementario. Debe prever justificadamente la ejecución de las obras por fases en su caso.				

DISCIPLINA URBANÍSTICA

Licencias	Caducidad	La competencia y el procedimiento para otorgar y denegar las licencias urbanísticas se ajustan a lo establecido por la legislación de régimen local. Una vez transcurrido el plazo máx. sin que se haya notificado el otorgamiento de la licencia solicitada, las personas interesadas están legitimadas para entenderla otorgada por silencio administrativo, a excepción, de actuaciones SNU, dominio público en general, las que contravengan la legalidad urbanística. Antes de la solicitud de licencia se puede solicitar al Ayto, CRU Certificados de Régimen Urbanístico, informes referidos al aproch.urbanístico o determinadas cuestiones urbanísticas aplicables a una finca, emitidos por el Ayto correspondiente en el plazo de 1 mes desde su solicitud y con una vigencia de 6 meses. Cada Ayto puede exigir, como requisito previo a, solicitud de licencia o comunicación previa, Informe de Idoneidad Técnica emitido por un colegio profesional o entidad colaboradora. La petición de licencia para proyectos de reconstrucción y rehabilitación en las construcciones de SNU permitidas, según el caso, será exigible incorporar como parte de la memoria un análisis de las afecciones agrarias o será preceptivo informe de CTU y su sentido desfavorable será vinculante en su caso. Plazos establecidos en la licencia o en el planeamiento (inicio, interrupción, etc). En su defecto, 1 año para comenzar y 3 años para finalizar las obras. El Ayto podrá ampliarlos. El interesado podrá solicitar licencia nueva por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitud de una manera justificada antes de agotarse los plazos establecidos. En caso contrario, el Ayto declarará la caducidad. Las condiciones de edificación que establezcan las licencias municipales se pueden hacer constar, de acuerdo con la legislación hipotecaria, en el RP.
	Disconf. Plan	El Ayto incoará el "expediente de protección de la legalidad urbanística" en relación con los actos de edificación o de uso del suelo y del subsuelo que se efectúan: - Sin el título administrativo - o sin la comunicación previa requerida - o contraviniendo, las condiciones del título o comunicación previa efectuada. Esta orden prescribe a los 6 años de haberse producido la vulnerabilidad de la legalidad urbanística, finalización de las actuaciones ilícitas o cese de la actividad, o en su caso, de tener título habilitante ilícito, a partir de la declaración de nulidad. Las obligaciones derivadas de la declaración prescriben a los 6 años. NO PRESCRIBEN, sobre suelos que se destinan a espacios libres públicos o al sistema viario o SNU. Obras/Usos en curso. Medida cautelar: Suspensión provisional de licencia y paralización de las obras. Acuerdo de incoación del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística infringida. Se concederá un plazo de 15 días para presentar alegaciones. En el plazo de 15 días se revocará o ratificará la suspensión. Obras/Usos Terminados. - Si es <u>legalizable</u>, en el plazo de 2 meses desde la notificación, el interesado ha de solicitar nuevo título que lo habilite o comunicación y ajuste de obras o actuaciones al mismo. - Si es <u>ilegalizable, sin legalizar o denegación de licencia</u>, decretará el derribo a costa del interesado en el plazo de 1 mes. No ejecución por el interesado, ejecución forzosa por Admon, a cargo del interesado.
Infracciones	Tipos y Per.Prescripc	MUY GRAVES 6años, GRAVES 4años, LEVES 2años. 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, a su legalización, y ésta se ha aprobado o autorizado, quedando mientras se resuelve los plazos de caducidad y de prescripción interrumpidos. Las segregaciones en cualquier clase de suelo que carezcan de declaración previa, siendo innecesaria la licencia, quedan legalizadas si se obtiene la misma. La modificación en un régimen de DH por incremento nº de elementos de los que figuran en la DON previa constituye una infracción grave si es en contra de planeamiento o sin licencia o contra la misma. Es por ello, que en la Escritura de las operaciones, se ha de incorporar la licencia correspondiente en la que figure el nº de elementos permitidos para su ulterior inscripción en el RP. El plazo empezará a contar dsd que se ha cometido infracción salvo excepciones. En las infracciones continuadas o que un hecho único de infracción se prolongue en el tiempo, el plazo de prescripción comenzará a partir del cese efectivo de la misma. NO PRESCRIBEN las infracciones urbanísticas, como tampoco las sanciones impuestas, las realizadas sobre terrenos destinados a espacios libres públicos o al sistema viario, o SNU.
Plazos máx para ejecutar Planeamiento y edificar		Inscripción en el Registro Municipal de solares sin edificar (RMSSE) y asiento correspondiente RP.
		EXP.DTE. De ENAJENACIÓN FORZOSA (Expropiación o Venta o Sustitución Forzosa).
		Determinación del JUSTIPRECIO del solar mediante un procedimiento individualizado o por tasación conjunta.
		La inscripción en RMSSE supondrá durante 2 años que: 1. El Ayto EXPROPIE el solar: 1.1 De oficio para edificarlo 1.2 A instancia del Entidades Urbanísticas Especiales beneficiarias de la misma Si en el plazo de 2 meses desde la Declaración el Ayto no ha expropiado: 2. El Ayto ACUERDE de oficio o a instancia del interesado: 2.1 VENTA FORZOSA por subasta: 2.1.1 Si la subasta es desierta, en 6 meses nueva convocatoria con una rebaja del 25% en la licitación. 2.1.2 Si la 2ª subasta es desierta, en 6 meses, el Ayto adquiere el solar. 2.2 o SUSTITUCIÓN FORZOSA, adjudicación de la facultad de edificar en régimen de propiedad horizontal con la propiedad mediante concurso público. En ambas opciones, la convocatoria puede tener carácter restringido a la propiedad y las empresas urbanizadoras que operen en el sector. El adjudicatario debe abonar los gastos de urbanización y tiene que iniciar las obras de edificación dentro de los 6 meses siguientes a la adjudicación definitiva
		Transcurridos los 2 años no se ha llevado a cabo nada (venta forzosa, expropiación o sustitución), en el plazo de 1 año, la propiedad podrá iniciar o continuar con la edificación o la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación y garantizado el cumplimiento de éstas.
		Si transcurrido 1 año no se ha llevado a cabo nada, cualquier persona puede pedir al Ayto la EXPROPIACIÓN, de la cual será beneficiaria. El derecho a la adquisición se tiene que determinar por la prioridad de la solicitud

Comunidad Autónoma de EXTREMADURA

LEY 11/2018, de 21 de diciembre, de ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE de Extremadura. (LOTUS)

DECRETO 143/2021 Reglamento General.
D 7/2007 REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE EXTREMADURA.

PLANEAMIENTO					
Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico General (Planeamiento General)	Plan General Municipal/Intermunicipal PGM (Plan General Estructural PGE+Plan General Detallado PGD)		Tramitación simultánea PGE y PGD - Formula Municipio o acuerdo de municipios - PGE Aprueba Def. Consejería, publicación DOE en plazo max 6 meses - PGD Aprueba Def. Ayto con informe vinculante Dirección General Tramitación PGE independiente previo PGD - Mientras ordenación detallada previa vigente compatible - Normativa Subsidiaria en ámbitos incompatibles - Excepcional planeamiento urbanístico complementario de PGE (SU y SUBLE) Tramitación PGD independiente posterior PGE en un plazo max.1 año - En un max. 4 años aprob.def - Iniciativa Ayto + Doc Ambiental Estratégico+Ámbitos suspensión licencia max 2 años - Caducidad plazos, Junta de Extremadura iniciativa. Entrada en vigor del planeamiento: inscripción en el inventario RUUOT (Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura), conforme a la legislación urbanística y de régimen local, tras la publicación en el DO (Diario Oficial de Extremadura).	
	Planes de Desarrollo (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Parciales PP Estudios de Detalle ED	PP y ED Formula Admon pública o particulares Aprueba Def. Ayto - PP Plazo máx 6 meses dsd fin Información pública - ED (particulares) Plazo máx 3 meses dsd fin Información pública PSR Formula Municipios del ámbito PEOT Formula Consejería Aprueba Def. Consejería Entrada en vigor del planeamiento: inscripción en el inventario RUUOT, conforme a la legislación urbanística y de régimen local, tras la publicación en el DO.	
		SUBLE	Planes Parciales Estudios de Detalle ED		
		RÚSTICO	Planes de Suelo Rústico PSR Planes Especiales de Ordenación del Territorio PEOT		
	Instrumentos Complementarios	Catálogos Independientes (CTGI) Catálogos que forman parte PSR, PGM, o PE (CTG) Plan Especial Urbanístico (PEU) Plan Especial Urbanístico de asentamiento irregular (PEUAI) Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización (OMEU) Normas Técnicas de Planeamiento (NTP)		CTGI Formula Órgano competente +previo informe Servicios técnico y jurídicos municipales Aprueba Def. Consejería competente + previo informe Admon. CTG con PSR, PGM, o PE Iniciativa y tramitación de PE Aprueba Def. Junta de Extremadura o Ayto PEU Formula Admo o particulares en su caso Aprueb. Def. Ayto OMEU Formula y Aprueba Def. Ayto según Legislación de Régimen Local NTP Formula Dirección General de oficio o a propuesta de colectivos profesionales Aprueba Def. Consejería + previo informe Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio + sometido a Información Pública menos 1 mes. Entrada en vigor del planeamiento: inscripción en el inventario RUUOT, conforme a la legislación urbanística y de régimen local, tras la publicación en el DO.	
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU) No se establecen subcategorías				
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE) No se establecen subcategorías				
	SUELO RÚSTICO (SR)		Suelo Rústico Genérico (SRG)		
			Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SRAT)		
			Suelo Rústico Protegido (SRP)		SRP de Valor Natural o Ecológico (SRPN)
					SRP de Valor Paisajístico (SRPP)
					SRP de Valor Cultural (SRPC)
					SRP de Valor Productivo (SRPA)
			Suelo Rústico Restringido (SRR)		SRR de Riesgos Naturales (SRRN)
					SRR de Riesgos derivados de Actividad Humana (SRRAH)
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO / GESTIÓN URBANÍSTICA					
Requisitos Previos	Aprobación de los planes de Ordenación Pormenorizada, fijación de plazos y delimitación de las Unidad Actuación Integral UAI / Unidad Actuación Simplificada UAS, en su caso.				
Tipos de Actuaciones	ASISTEMÁTICAS Actuaciones Aisladas y edificatorias Solares y SU	Puntuales que no precisan de un sistema ni un programa de ejecución (PEJ) y que puede o no incluir urbanización. Régimen de Gestión directa Admon o con la colaboración de los particulares. Sobre un solar o una sola parcela para su edificación o rehabilitación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización que sean precisas para su conversión en solar (POP) no esté sujeto a un régimen de las actuaciones de transformación urbanística. Se pueden incluir las de dotación, renovación de la ordenación, en SU que no suponga reforma de su urbanización.			
	SISTEMÁTICAS Actuaciones de transformación urbanística: - de nueva urbanización (sistemática o simplificada) - de reforma o renovación de Urbanización SU SUBLE	DIRECTA	Cooperación	Propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta el desarrollo completo de UAI completa con cargo a los mismos.	PEJ (Programas de Ejecución): Identificarán y organizarán la actuación sistemática de nueva urbanización o reforma, delimitando el ámbito espacial concreto y estableciendo las condiciones de su desarrollo Formulación y aprobación del PEJ: Formula: Municipio, Admon de la Junta Extremadura, Restantes Admon publicas, Particulares y Propietarios (Agrupación Interés Urbanístico) Dos procedimientos para su tramitación se determinará reglamentariamente para sus modalidades de gestión directa e indirecta : Ordinario o Simplificado. Aprueba Def. Ayto en pleno, supondrá el inicio de selección del Agente Urbanizador (Registro PEJ y Agrupaciones). Publicación en el DO y Sede Electrónica del Ayto.
			Expropiación	La Administración expropia todos los bienes y derechos de la UAI y desarrolla las obras de urbanización y en su caso, de edificación.	
		INDIRECTA	Compensación	Iniciativa propietario único o propietarios de más del 50% de la superficie de la UAI (Agrupación de Interés Urbanístico). Propietarios aportan terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en base al PEJ.	
			Concertación	Persona adjudicataria de la actuación, Agente Urbanizador, que asuma la ejecución de actuación urbanizadora, en los términos del PEJ aprobado al efecto.	
P Reparcelación PR	La delimitación de UAI 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.			Formula Propietario, Agente Urbanizador AU o Admon PR =PEJ. PU actuaciones urbanizadoras = PEJ. PU actuaciones edificatorias redactados y aprobados conforme a normativa Admon.	
P Urbanización PU	Proyecto de obras públicas POP				

DISCIPLINA URBANÍSTICA		
Licencias	Caducidad	Plazos establecidos en la licencia (inicio, interrupción, plazo máx.etc). En su defecto: 6 meses desde obtención licencia para iniciar las obras. Interrupción por tiempo igual o no superior a 3 meses. Duración 24 meses desde obtención de la misma. Se podrán conceder prórrogas, siempre que no hayan transcurridos los plazos. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Si transcurren los mismos, el Ayto otorgará la caducidad de la licencia, previa audiencia con el interesado, lo que supondrá la pérdida la misma y no se podrá iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Si la obra o instalación quedase inacabada o paralizada, tras la declaración de caducidad, podrá dictarse orden de ejecución para culminar los trabajos imprescindibles para asegurar la seguridad, salubridad y ornato público. Transcurrido un año desde la declaración de caducidad, la persona propietaria de la obra o instalación inacabada podrá ser objeto de sustitución por incumplimiento del deber de edificar.
	Disconformes con Planeamiento	El Ayto declara disconformidad por actuación "sin licencia o título"o "contraviendo las condiciones de ésta". Obras/Usos Terminados. El Ayto podrá dentro de los 6 años a contar desde su finalización y previa tramitación del expdte correspondiente: - Si es conforme a planeamiento, en el plazo de 2 meses, el interesado ha de solicitar licencia + advertencia de que en caso de demolición o reconstrucción será a su costa. Si transcurrido el plazo, no se regulariza, es denegada o no se hubiera acreditado su legalidad, el Ayto formula una propuesta de reposición de la realidad física alterada. Plazo de 15 días de alegaciones. En el plazo máx de 1 año para restauración de legalidad urbanística infringida o plazo de 2 meses para la legalización, su trámite suspende el plazo de caducidad del proceso. - Si es disconforme, decretará la demolición o reconstrucción a costa del interesado. Obras/Usos en curso. Medida cautelar: Suspensión inmediata de obras o usos en ejecución o funcionamiento en todo o en la parte que proceda con notificación indistinta a entidad promotora o titular catastral y comunicación al RP como nota marginal. La paralización podrá ser previa o simultánea al acuerdo de restauración de la legalidad urbanística infringida. Si es previa se concederá un plazo de 15 días para presentar alegaciones. Se realizará un informe técnico que manifieste la incompatibilidad o la legalización. En el plazo de 2 meses, la propiedad o entidad promotora, legalizará la actuación o la reposición a su estado originario de la realidad física alterada de no ser legalizable a través de los medios de control previos o posteriores previstos. En cualquier caso, la desobediencia de la resolución será comunicada al ministerio fiscal, sin perjuicio, de imposición de las correspondientes sanciones previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador.
Infracciones	Tipos y Prescripción	MUY GRAVES 6 años, GRAVES 5 años, LEVES 1 años. El cómputo del plazo de prescripción de actos de construcción se iniciará desde que las obras estuvieran totalmente terminadas. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, el inicio del cómputo será la de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma. Se interrumpe: Notificación incoación del procedimiento sancionador.
Plazos máx para ejecutar Planeamiento y edificar		Secuencia desarrollo y prioridades: Plazos edificación PGM, Planes de ordenación pormenorizada podrán fijar plazos máx para la edificación de los solares o parcelas y la rehabilitación de la edificación existente, en cualquier caso, dichos plazos no deberán superar 48 meses desde la solicitud de la licencia en núcleo de relevancia territorial. El Ayto realiza la declaración de incumplimiento - situación de edificación forzosa - de oficio o a instancia de cualquier persona, dando audiencia a la persona afectada. La Ejecución por sustitución habilitará a la convocatoria de concurso , dirigido a la persona que se comprometa a edificar en las condiciones, el plazo establecido y que deberá reunir un mín de requisitos.
		Mediante Certificación dicha situación será comunicada al RP para nota marginal en dicha finca. En caso de inactividad del Ayto, ante la solicitud de un interesado, la Consejería actuaría previo requerimiento al municipio.
		• Si el Ayto actúa de oficio: - En los 2 meses siguientes a la declaración de incumplimiento convocatoria del concurso con las condiciones pertinentes. - La certificación municipal de acuerdo de adjudicación producirá la transmisión forzosa de la propiedad. - En caso de quedar desierto el concurso, en los 2 meses siguientes el Ayto convocará nuevo concurso o adquisición forzosa con destino patrimonio municipal de suelo. • Si es a instancia de la persona interesada: - Cualquier persona podrá formular PE(Programa de Edificación) - El adjudicatario contará con las mismas prerrogativas y obligaciones que el adjudicatario en un sistema de concertación - El régimen de garantías y de relaciones entre la Admon, el adjudicatario y la propiedad será el establecido en el sistema de concertación. En el supuesto que la propiedad no acepte como pago la edificación resultante, el adjudicatario podrá solicitar al Ayto su imposición forzosa. El Ayto resolverá en un plazo máx de 1 mes previa audiencia a la propiedad. La resolución producirá efectos de reparcelación sobre la parcela o solar.
		EXPDTE. EXPROPIACIÓN /VENTA FORZOSA/ Ejecución del planeamiento por EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN, excepcionalmente SUSPENSIÓN TEMPORAL en caso de convenio de cesión temporal de uso a favor de Ayto.
		Registro de Patrimonio Público de Suelo (RPPS)
		EXPDTE. SANCIONADOR

Comunidad Autónoma de GALICIA

LEY 2/2016, de 10 de febrero, del SUELO DE GALICIA modificada por la LEY 7/2022, de 27 de diciembre, DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS

D LEY 1/2019 DE REHABILITACIÓN Y DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS DE GALICIA
D143/2016 REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016
D 20/2011 PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL DE GALICIA
LEY 7/2008 PROTECCIÓN DEL PAISAJE 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)		PBA y PBM Formula la Consellería Competente. Aprueba Def. Consello de la Xunta o Consellería Competente, previo Informe favorable CSU. Publicado en DOG e inscrición Registro Planeamiento. PGOM/NTP/ExpD SNR Formula Ayto. PGOM Aprueba la Consellería Competente en Municipios =< 50.000 hab. Aprueba el Ayto en municipios > 50.000hab. Publicado en DOG e inscrición Registro Planeamiento. NTP Aprueba Def. Consellería Competente previa audiencia a la Federación Gallega de Municipios y Provincias. Publicado en DOG e inscrición Registro Planeamiento. ExpD SNR Aprueba Def. Consellería Competente Publicado en DOG e inscrición Registro Planeamiento. PEA Formula Ayto, Otros Órganos competentes en el orden urbanístico o Particulares Aprueba Def. Ayto u órgano municipal competente Publicado en DOG e inscrición Registro Planeamiento		
	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	PP ,PE PERI y ED Formula Ayto, Otros Órganos competentes en el orden urbanístico o Particulares Aprueba Def. Ayto u órgano municipal competente Publicado en DOG e inscrición Registro Planeamiento.		
		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			
Instrumentos Complementarios	Catálogos		En función del instrumento de planeamiento que lo contenga.			
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)			Suelo Urbano Consolidado		
				Suelo Urbano NO Consolidado		
				Núcleo Rural Tradicional		
				Núcleo Rural Común		
	SUELO DE NÚCLEO RURAL (SNR)					
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE) No se establecen subcategorías					
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 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	AI SLADAS Solar,SU Consolidado y SNR	Directamente sobre las parcelas de SU consolidado o previa normalización de fincas.				
	INTEGRADAS SU No Consolidado SUBLE	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).		
			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 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. Los Municipios podrán conceder prórroga de los referidos plazos de la licencia 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 Periodo de 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 1año para reanudar las obras, de incumplir, nuevamente al Registro de Solares)	
					DECLARACIÓN DE RUINA (Demolición o garantía de seguridad y tramitación del expdte contradictorio)	

Comunidad Autónoma de LA RIOJA

LEY 5/2006, de 2 de Mayo, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO (LOTULR) modificada por la LEY 7/2022, de 23 de mayo, para la SUSPENSIÓN TEMPORAL DE LA APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES ADICIONALES DÉCIMA Y DUODÉCIMA INCORPORADAS A LA LEY 5/2006

PLANEAMIENTO					
Clases de Planes	Planeamiento General (Planeamiento General)	Normas de Coordinación del Planeamiento Urbanístico Municipal NCPUM Planes Generales Municipal PGM		NCPUM Formula Consejería competente Aprueba Def. Consejero previo informe COTULR.(BOLR) PGM Formula Ayto. PGM Logroño Aprueba Def. Ayto. previo Informe COTULR.(BOLR) . PGM en Municipios >25.000hab o Plan Cto de varios municipios Aprueba Def. Consejero competente previo informe COTULR. .(BOLR) Resto de municipios 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	
	Planeamiento de Desarrollo (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Especiales PE (mejora, conservación.etc) Estudios de Detalle ED	PP, PE y ED Formula Municipio, particulares, Admon públicas diferentes del propio Ayto, entidades públicas o privadas vinculadas o dependientes de ellas. PP Y PE Logroño Aprueba Def. Ayto previo Informe COTULR. (BOLR) PP Y PE en municipios > 5.000hab Aprueba Def. Ayto previo informe COTULR. (BOLR) Plazo para aprob.def. de 3 meses desde el acuerdo de aprobación provisional Resto de Municipios Aprueba Def. COTULR o Ayto (con medios técnicos) previo Informe COTULR.(BOLR) Plazo para aprob.def. de 3 meses desde la entrada del expdte en el Registro de COTULR ED Aprueba Def Aytoprevio informe a COTULR.(BOLR) PP y PE Independientes Aprueba Def. COTULR.(BOLR)	
		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 NO URBANIZABLE (SNU)		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 Solar 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.	PAU (Programa de Actuación Urbanizadora): Concreta y organiza la actividad de ejecución por el sistema del agente urbanizador. Formulación y aprobación del PAU: 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.
			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.	PR Formula Propiedad (50% de la superf. reparcelable) o Ayto. Aprueb.Def. Ayto o CA. PU = ED			
P Urbanización PU	Proyecto de obras				
DISCIPLINA URBANÍSTICA					
Licencias	Caducidad	Licencia: - 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 prorrogar por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado. Declaración responsable (DR) o comunicación previa (CP) al Ayto.: - En la Ley 5/2006: Solo consta de aplicación para las instalaciones de aprovechamiento de energía solar para autoconsumo, sobre edificios y construcciones, en su caso. - Para el resto de actuaciones, será necesaria la consulta a los respectivos Aytos.			
	Disconf. Plan	1. OBRAS/USOS EN EJECUCIÓN, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones: - Incompatibles con la ordenación: Paralización inmediata por el Ayto concretándose su demolición, reconstrucción o cesación definitiva, a costa del interesado. - Compatibles con la ordenación: Paralización inmediata por el Ayto. Requerimiento de solicitud de licencia en 2 meses, con advertencia de demolición o reconstrucción, si no se solicita o si fuera denegada. - Contraviniendo la licencia: Paralización inmediata por el Ayto., dentro del plazo de 4 años y requerimiento de ajuste a la licencia o solicitud de nueva licencia en 2 meses. 2. OBRAS/USOS TERMINADOS, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones: - Conforme al planeamiento: Requerimiento de solicitud de licencia en el plazo de 2 meses, con amenaza de demolición o reconstrucción a costa del interesado si no se hace, dentro del plazo de 4 años. - Disconforme con el planeamiento: Demolición o reconstrucción a costa del interesado dentro del plazo de 4 años. - Contraviniendo la licencia: El Ayto. dentro del plazo de 4 años requerirá el ajuste de la obra a la licencia o solicitud de preceptiva licencia en 2 meses. - Sobre sistemas generales: Ayto. actuará conforme a los acuerdos anteriores, pero sin sujeción a ningún plazo.			
Infracciones	Tipos y Periodo de 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.			Si no cumplen, EXPDTE. EXPROPIACIÓN (Venta Forzosa,/Agente Urbanizador)	
	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.			Se encuentra contemplado el Registro de solares .	

Comunidad Autónoma de MADRID

LEY 9/2001, de 17 de Julio, Del Suelo, de la COMUNIDAD DE MADRID **modificada por la LEY 11/2022**, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración 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)		PGOU Formula Admon PS Formula Admon o particulares, con el PP PGOU y PSAprueba 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	PP y PE Formula Admon pública o particulares. Aprueba Def. Municipio, CUM, (= >15.00hab) Ayto ED Formula Admon pública o particulares. Aprueba Def. Ayto	
		SUBLE	Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED		
		SNU	Planes Especiales PE		
	Instrumentos Complementarios	Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos-CTGBEP		CTGBEP Formula Admon o particulares. Aprueba Def. CUM	
Clasificación del suelo			SUELO URBANO (SU)	Suelo Urbano Consolidado	
			SUELO URBANIZABLE (SUBLE)	Suelo Urbano NO Consolidado	
			SUELO NO URBANIZABLE (SNU). No se establecen subcategorías	Suelo Urbanizable Sectorizado	
			SUELO NO URBANIZABLE (SNU). No se establecen subcategorías	Suelo Urbanizable NO Sectorizado	
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 (Actuaciones de dotación)	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. Y si sobre el suelo urbano consolidado, el planeamiento establezca una mayor edificabilidad o densidad o asigne un nuevo uso característico, siempre y cuando no requiera la reforma o renovación de la urbanización del ámbito, deberá contemplar un incremento de las redes públicas locales si es necesario para reajustar su proporción y, en su caso, las correspondientes cesiones de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.			
		PRIVADA	Compensación	Ejecución Directa por los propietarios. Procedimiento Abreviado.	Que representen más del 50% de la superf. de la U.E. o Sector Propietarios que representen, al menos el 70% de la superficie, podrán incluir el PR para su tramitación con la iniciativa correspondiente
	INTEGRADAS SU No Consolidado/SUB LE 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 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					
Caducidad		Licencia - Plazos en la licencia (inicio, interrupción, etc). - Excepción, licencia de uso, que tendrá vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación. - En su defecto, 1 año para comenzar obras y 3 años para finalizar. - Prórroga por 1 sola vez y antes de su vencimiento, de duración no superior a la inicial. Declaración Responsable DR - Previo a su solicitud el interesado podrá comprobar la viabilidad urbanística de la misma a través de consulta urbanística. - DR será objeto de un proceso control posterior por parte del Ayto o Entidades Colaboradoras en un plazo de 3 meses. - La subsanación de una deficiencia dispondrá de un plazo de 10 días, si no se subsanará la DR devendrá ineficaz. - Si se aprecia incumplimientos no subsanables, previa audiencia al interesado, se paralizarán las actuaciones. - La resolución obligará al interesado a restituir el orden jurídico infringido, y la imposibilidad de una nueva DR con el mismo objeto durante un periodo máx de 1 año. - Se podrá ejercer, en cualquier momento, sobre las actuaciones declaradas, las facultades inspectoras - La modificación en los autos legitimados por DR requerirán de una nueva DR complementaria - 6 meses para comenzar obras y 2 años para finalizar, a partir de la presentación en el Ayto - Prórroga por 1 sola vez y antes de su vencimiento, de duración no superior a la inicial. - La inexactitud, la falsedad u omisión esencial en cualquier dato o documentación que se acompañe en DR supondrá la imposibilidad de continuar con la actuación, restituir la situación jurídica al momento previo al inicio de los actos de transformación. En ambos casos, transcurridos plazos e incumplidos el Ayto declara la caducidad, previa audiencia al interesado, y extinguirá la autorización. No pudiéndose iniciar ni proseguir con las actuaciones si no se solicita y se obtiene un nuevo título habilitante.			
Licencias		1. Con la entrada en vigor de un nuevo plan general o modificación o revisión del existente, un título habilitante resulte sobrevenidamente disconforme con las nuevas determinaciones, el Ayto: a) De estar ya iniciada la edificación, podrá revocar el título habilitante, o permitir la terminación de las obras, quedando el edificio en situación de fuera de ordenación. b) De no haberse iniciado la edificación, procederá a la revocación del título habilitante. En ambos casos, audiencia del interesado y de acordarse la revocación, se establecerá la resolución indemnizatoria 2. Obras/Usos EN CURSO sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones: - Medida cautelar: Suspensión inmediata de obras/ usos en ejecución y comunicación del Ayto a interesado y a Consejería. - Tras el plazo de 10 días no se actúa lo hará subsidiariamente la Consejería. - Medidas provisionales complementarias: precto de obras, retirada de maquinaria y materiales a depósitos municipales. Los gastos deberán ser satisfechos por el promotor, el constructor y la propiedad. - El incumplimiento de la orden de suspensión supone la imposición de multas coercitivas(Ministerio Fiscal - responsabilidad penal) - En el plazo de 2 meses el interesado deberá solicitar la Legalización o ajustará las obras o los usos a la licencia. - En edificio de valor histórico-artístico o incluido en Catálogos de PGOU, se ordenará el cese definitivo del acto, adopción de medidas de seguridad a costa del interesado y reconstrucción para conservación y restauración. - El plazo máximo de notificación de la resolución del procedimiento será de 10 meses. 3. Obras/Usos FINALIZADOS sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones.Siempre que no hubieren transcurrido más de 4 años desde la finalización de las obras (dispuestas para el fin o el uso previstos): - El Ayto (comunicación simultánea a la Consejería) requerirá al promotor/propietario o a sus causahabientes para que soliciten en el plazo de 2 meses la legalización o ajusten las obras a las condiciones de la licencia u orden de ejecución. - Tras el plazo de 10 días no se actúa lo hará subsidiariamente la Consejería. - El plazo máximo de notificación de la resolución del procedimiento será de 10 meses. En ambos casos, si transcurridos los 2 meses, desde la medida cautelar o requerimiento respectivamente, no se ha presentado la solicitud de legalización o ajuste de las obras o se deniega la legalización la Comisión de Gobierno o el Ayto acordará la demolición/reconstrucción de las obras a costa del interesado e impedirá definitivamente los usos. No existe límite de plazo para el ejercicio de la protección de la legalidad urbanística sobre los actos de construcción y uso que se realicen sin licencia en terrenos calificados como zona verde o espacio libre.			
Disconformes con Planeamiento					
Infraacciones	Tipos y Periodo de Prescripción	MUY GRAVES, GRAVES Y LEVES 4 años. NO PRESCRIBEN las infraacciones realizadas sobre a zonas verdes y espacios libres. El cómputo del plazo de prescripción se iniciará desde que las obras estuvieran totalmente terminadas o haya signos externos evidentes.			
Plazos máx para ejecutar Planeamiento y edicar		Secuencia desarrollo y prioridades: PGOU. Fijan Plazos PGOU al establecer los Planes de ordenación pormenorizada para llevar a cabo la ejecución de los Sectores que se prevean, o en su caso, UE (fases o unidades funcionales) en las que se dividan o la edificación de solares y la rehabilitación y conservación de la edificación existente. Plazos máximos de aprobación, modificación o revisión: - PGOU y Planes de Sectorización: 4 meses desde la presentación del expdte en la Consejería. - PS, PP y PE, ED y CTGBEP de iniciativa privada/pública deberán resolverse entre 3 a 6 meses dependiendo si la aprob. Def la hace el Ayto o la Comunidad de Madrid. En caso de grave incumplimiento el Consejo de Gobierno, con audiencia al municipio afectado, dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo autonómico, y previo informe favorable de la Asamblea de Madrid, podrá atribuir a la Consejería el ejercicio de las competencias de planeamiento por un plazo, que en ningún caso, será > a 5 años. Con Ordenación Pormenorizada, el plazo para la ejecución del planeamiento será en: - Suelo Urbano no consolidado y Suble sectorizado será de 1 año. - Suble No Sectorizado será de 2 años. Deber de conservación y rehabilitación Los propietarios de construcciones y edificios de antigüedad >30 años, a través de un técnico o, una entidad homologaday registradas por la Consejería, cada 10 años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas. Estos plazos podrán revisarse por Decreto del Gobierno de la Comunidad de Madrid. Dentro del mes siguiente al vencimiento del periodo decenal correspondiente se depositará una copia del informe en el Ayto. El Ayto podrá requerir la exhibición de los informes técnicos para ordenar su práctica o realizarla en sustitución y a costa de los obligados. Servirán de base también para dictar órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo. Si la orden de ejecución afecta a bienes regulados en la legislación de patrimonio histórico artístico la orden la dará la Consejería. El incumplimiento injustificado de las órdenes supondrá: a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación. b) Imposición de las sanciones c) Expropiación forzosa		DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO con audiencia a los interesados e información pública por plazo min.20 días en BPCM + CONVENIO de continuación en el proceso urbanizador y edificatorio de las personas habilitadas y de la propiedad interviniente en el sistema sustituido que así lo deseen. SISTEMA DE EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN FORZOSA (inscripción en el RP)	
				EXPEDIENTE SANCIONADOR (infracción muy grave o de dos o más infracciones graves)	
				Inobservancia de los plazos fijados para la ejecución del planeamiento urbanístico supone 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 (**LOTURM**) **modificada por el DECRETO-LEY n.º 5/2022**, de 20 de octubre, de DINAMIZACIÓN DE INVERSIONES EMPRESARIALES, LIBERTAD DE MERCADO Y EFICIENCIA PÚBLICA, entre otros. Y anulada parcialmente por la SENTENCIA del Tribunal Constitucional 161/2019, de 12 de diciembre de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 878-2019. Interpuesto por más de cincuenta diputados del grupo parlamentario confederal de Unidos Podemos-En Comú y Podem-En Marea

PLANEAMIENTO					
Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico Municipal (Planeamiento General)	Planes Municipales Generales de Ordenación PMGO Normas Complementarias del Planeamiento General NCPGM		Formula Ayto, salvo Consejo de Gobierno Aprueba Def. Consejero, con informe CCPT	
	Planeamiento Urbanístico Municipal (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Planes Especiales PE		PPYPE 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		
		SNU	Planes Especiales PE		
Instrumentos Complementarios		Estudios de Detalle ED		Formula Ayto, particulares u organismos com- petentes. Aprueba Def Ayto. Sin necesidad de evaluación ambiental Se compatibiliza su tramitación con la obtención de la licencia de edificación	
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 SNU Protección Específica		
	SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		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	ASLADAS Solares, SU Con NRural y Especial.	Directamente sobre las parcelas existentes, previa normalización de fincas y cesión de viales o expropiación, en su caso. Las actuaciones de dotación pueden tramitarse mediante PE de Ordenación Urbana			
	INTEGRADAS SU No Consolidado SUBLE	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.	PA (Programas de Actuación): 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.
			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.	
		PRIVADA	CONCERTACIÓN DIRECTA	Los terrenos de la UA pertenezcan a un unico propietario, o bien cuando todos los propietarios garanticen solidariamente la actuación asumiendo el papel de urbanizador.	Formulación y aprobación del PA por separado del planeamiento: Formula: particulares, Ayto o otra Admon Ayto da la aprobación inicial Periodo 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
			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	Licencia: - Plazo de 3 meses para su otorgamiento y 1 mes para equipamientos. - Plazos de inicio y terminación, fijados en el planeamiento y en la propia licencia. - Válida desde la fecha en que se dicta. - Inspección del Ayto. para comprobar la realización de los actos conforme a licencia. - Licencias parciales para fases de una construcción con independencia técnica y funcional. Declaración responsable (DR) y comunicación previa (CP): - Restricción al máx. de la exigencia de licencia municipal y gran ampliación de los supuestos para la DR o CP. - Uso de la DR para pequeños cambios de uso, a edificios de nueva planta no residenciales ni de uso público de gran sencillez o a intervenciones muy puntuales en edificios catalogados, entre otros. - CP: Requisito para la realización de obras menores. - Válidos desde la fecha de presentación en el Ayto. - El Ayto. en 15 días hábiles comunicará al interesado la necesidad de solicitar licencia o DR, en su caso, o completar la información, interrumpiéndose el plazo, que se reiniciará una vez cumplimentado el requerimiento. - Periodos de vigencia: Regulados por los Aytos. - Inspección del Ayto. para comprobar la realización de los actos conforme a DR o CP.			
	Disconf. con Plan.	1. OBRAS /USOS sin licencia o incumpliendo sus determinaciones: a. Total o parcialmente incompatibles con la ordenación: Suspensión inmediata de los actos en el plazo de 1 mes. Se decreta demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte pertinente. Retirada de servicios por las compañías suministradoras b. Compatibles con la ordenación: Suspensión inmediata de los actos en el plazo de 1 mes. Requerimiento en el plazo de 2 meses de tramitación de licencia y, en caso contrario, demolición, reconstrucción o cesación definitiva. 2. DEMOLICIÓN indebida: - Reconstrucción de lo demolido. 3. PARCELACIONES ilegales: - Actuaciones que resulten necesarias para el pleno restablecimiento de la realidad física alterada.			
Infracciones	Tipos y Periodo de 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 incoacción del expdte sancionador o la iniciación de expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística.			
Plazos máx para ejecutar Planeamiento y edificar			Secuencia desarrollo y prioridades: PGMO, Planes de ordenación pormenorizada o PA, urbanización, edificación Plazos fijados por PGMO o por Ley o órdenes de ejecución.		EXPROPIACIÓN FORZOSA (ley, 16 diciembre 1954, Expropiación Forzosa), acuerdo de necesidad de ocupación , relación de bienes y derechos a expropias y justiprecio a abonar.
			Deber de edificar solares, en el plazo de cinco años desde que la parcela merezca la condición de solar.		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.
			Deber de Conservar y Rehabilitar. edificaciones en los plazos y condiciones previstas en las leyes, planeamiento y, en su caso, en las órdenes de ejecución.		
		Declaración de Incumplimiento de obligaciones 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.		VENTA FORZOSA : Ayto en el plazo máx 6 meses desde la declaración, saca a 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

DECRETO FORAL LEGISLATIVO 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 20/2022**, de 1 de julio, para el FOMENTO DE UN PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA Y ASEQUIBLE EN LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

DECRETO FORAL 253/2019, REGISTRO DE PLANEAMIENTO DE NAVARRA Y EL FORMATO DE PRESENTACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL DE NAVARRA.

PLANEAMIENTO						
Clases de Planes	Planeamiento Urbanístico Municipal (Planeamiento General)	Planes Generales Municipales PGM Planes Especiales Independientes PEI Instrucciones Técnicas de Planeamiento ITP			PGM y PEI Formula Municipio, Comisión de seguimiento Dpto de Ordenación del Territorio y Urbanismo ITP Formula DMAOTU PGM, PEI y ITP Aprueba DefConsejero responsabe del Dpto. Ordenación del Territorio y Urbanismo (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		PP y PE Formula Ayto o persona física o jurídica. PP y PE Aprueba Def Ayto con informe perceptivo DMAOTU (BON). ED Formula Ayto o persona física o jurídica. Aprueba Def Ayto no será preceptivo Informe DMAOTU (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			OMEU Aplicación Ley Foral Admon Local de Navarra. CTG = PE de desarrollo Suelo Urbano Consolidado Suelo Urbano NO Consolidado	
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)			SUELO URBANIZABLE (SUBLE) No se establecen subcategorías		
	SUELO NO URBANIZABLE (SNU)			Suelo NO Urbanizable de Protección		Suelo de valor paisajístico
				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				
	SISTEMÁTICAS SU No Consolidado SUBLE	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		
		PRIVADA	Compensación	Los propietarios que + 35% de la superf. de la UE aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbaniz. 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 Junta Reparcelación y realizan a su costa la urbanización		
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.			PAU (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 Formulación y aprobación del PAU: 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 proposiciones juridico-económicas y garantía provisional, según el caso Aprueba DefAyto		
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.			PR Formula Propietario, o AU o Admon Aprueba Def Ayto (BON) e inscrito RPPU = Junto con Inst. de gestión y reparc		
DISCIPLINA URBANÍSTICA						
Licencias	Caducidad	Licencia: Resolución: En el plazo máx. de 2 meses desde su presentación; plazos (inicio, interrupción, terminación...): Establecidos en el planeamiento urbanístico o en la licencia. En su defecto, plazo mínimo de iniciación inferior a 1 año y de terminación a 3 años, desde su otorgamiento; concluidos los plazos anteriores: Inicio de expdte. de caducidad por la Admon. Solicitud de nueva licencia antes de 6 meses. En caso deno solicitarla o ser denegada, elAyto podrá acordar la expropiación delas obras realizadas por incumplimiento de la función social de la propiedad; prórrogas: Concesión previa solicitud antes de dos meses de la conclusión 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. Declaración Responsable (DR) o comunicación previa (CP): Sujetos a DR los actos contemplados en el artº 192 del DFL 1/2017; el régimen de DR no exime ni condiciona las facultades de inspección, control y sanción de la entidad local sobre las obras que no se ajusten a la legislación, al planeamiento o a la propia DR.				
	Disconformes con Planeamiento	ACTIVIDADES ILEGALES: 1. EN CURSO DE EJECUCIÓN, sin licencia o contraviniendo sus condiciones: Suspensión inmediata de los actos por el Ayto. a) Total o parcialmente incompatibles: Demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte incompatible. b) Compatibles: En el plazo señalado o, en su defecto 2 meses, solicitud de licencia o su modificación. Si no se procede a la legalización: Demolición, reconstrucción o cesación definitiva. 2. TERMINADAS, ejecutadas ilegalmente sin licencia o contraviniendo sus condiciones: El Ayto, dentro del plazo de 4 años desde la terminación de las obras o conocimiento de la ilegalidad: Según lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1 anterior. 3. SNU TERMINADOS O EN CURSO de ejecución: - El Ayto. actúa según lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1. - Si el Ayto. no actúa, subsidiariamente lo hará el Dpto. competente en urbanismo. 4. SOBRE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO (viales, zonas verdes, espacios libres y SNU de protección): - No sujeto a ningún plazo de prescripción (imprescriptible). - Sobre bienes de titularidad privada en SNU de protección: Prescripción en 10 años.				
Infracciones	Tipos y Periodo de Prescripción	MUY GRAVES 10 años, GRAVES 8 años, LEVES 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 PGM, Planes de ordenación pormenorizada y PAUs, Deber Urbanístico de cesión, equidistribución y urbanización, los plazos se establecen en el planeamiento pormenorizado, podrán ser ampliados atendiendo a circunstancias. En su defecto, el plazo máximo serás de 8 años. Deber de urbanizar y edificar. 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		

Comunidad Autónoma de PAÍS VASCO

LEY 2/2006, de 30 de Junio, de SUELO Y URBANISMO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO (**LvSU**) **modificada por LEY 7/2022**, de 30 de junio, de DESARROLLO RURAL.

Anulada parcialmente por 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 y por SENTENCIA 8/2018, de 25 de enero del Tribunal Constitucional.

D 123/2012, ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

DECRETO 128/2019, DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

DECRETO 46/2020, REGULACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN Y DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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		PGOU, PS y PCPG Formula Ayto Aprueba Def. Ayto.(s-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		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
		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 (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	
		SUELO NO URBANIZABLE (SNU)		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.		
	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 aprob. def. del PAU.	
	P Reparcelación PR		Su objeto es el definido en el Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978		
P Urbanización PU	Proyecto de obras. En actuaciones aisladas Proyectos de obras complementarias (POC)				Formula Promotor de la Urbanización o Propietario, o Agente Urbanizador o Admon. Aprueba Ayto.
DISCIPLINA URBANÍSTICA					
Licencias	Caducidad	Licencia: - Plazos (inicio, interrupción, terminación...): Establecidos en la licencia. - Posibilidad de ampliación de plazos por el Ayto. - Caducidad: Declarada por el Ayto. si se contravienen los plazos. El interesado podrá solicitar licencia nueva una vez declarada la caducidad. Declaración responsable (DR) o comunicación previa (CP): - De conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. - Inicio de actividad desde el día de su presentación. - Comprobación, control e inspección por las Admones. Públicas. - Exigencia de DR o CP, pero no de ambas acumulativamente.			
	Disconformes con Planeamiento	ACTUACIONES CLANDESTINAS: - Las realizadas sin licencia o contraviniendo la misma. - Suspensión inmediata de obras/ usos clandestinos por parte del Ayto. - En caso de incumplimiento de la orden de suspensión: Multas coercitivas por plazos de 1 mes, mientras persista. - Actuación legalizable: En el plazo de 1 mes, solicitud de legalización del acto. Resolución del Ayto. en los siguientes 3 meses. Si declara legalizable la actuación: Seguir los procedimientos aplicables en la ley. Si declara no legalizable o se han incumplido los plazos: Demolición o cese del uso o reconstrucción de lo indebidamente demolido. - En su caso, se establecerán 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 1año 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

DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de Junio, del Consell de aprobación Texto Refundido de la LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE (LOTUP), de la Comunitat Valenciana, **modificada por DECRETO LEY 5/2022**, de 29 de noviembre, de la Generalitat, de residuos y suelos contaminados para el fomento de la economía en la Comunitat Valenciana.

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 PGE Plan General Estructural Mancomunado PGEM			PGEM y PGE 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 (Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico).
	Instrumentos de Ordenación Urbanística Pormenorizada (Planeamiento de Desarrollo)	SU	Plan de Ordenación Pormenorizada POP Planes Especiales PE y Planes de Reforma Interior PRI (Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas) Estudios de Detalle ED		POP, 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 (Diario Oficial de Generalitat Valenciana) e Inscripción en RAIPU
		SUBLE	Plan de Ordenación Pormenorizada POP Planes Parciales PP Planes Especiales PE Estudios de Detalle ED		
		SNU	Plan de Ordenación Pormenorizada POP Planes Especiales PE		
	Instrumentos Complementarios	Catálogos de Protecciones(Patrimonio cultural, natural y paisaje) CP Proyectos de Inversiones Estratégicos Sostenibles PIES			CP están contenidos en PGE. PIES Declaración de Interés General del Consell (Estudio de viabilidad, sostenibilidad económica e impacto de género). Formula la Conselleria competente, a instancias del Órgano Promotor aspirante. Aprueba Def Órgano Competente, y en su caso, con informe previo al Órgano Sectorial correspondiente. Publicación en DOGV e Inscripción en RAIPU.
Clasificación del suelo	SUELO URBANO (SU)		Suelo Urbano con Urbanización Consolidada		
			Suelo Urbano NO Consolidado		
	SUELO URBANIZABLE (SUBLE)		Suelo Urbanizable Programado		
			Suelo Urbanizable NO Programado		
	SUELO NO URBANIZABLE (SNU)-		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, en su caso.				
Tipos de Actuaciones Regula las condiciones jurídicas, técnicas y económicas de la ejecución en el ámbito de aplicación.	AISLADAS Actuaciones de Edificación o de Rehabilitación. Solares y SU Consolidado	Consisten en la edificación de solares o rehabilitación de edificios mediante licencia de obras, o mediante programa de actuación aislada, convertir parcelas en solares, desarrollos en pequeños núcleos de carácter rural, reparcelación horizontal y regularización de linderos.	PA Programas de Actuación Regulan las condiciones jurídicas, técnicas y económicas de la actuación correspondiente en el ámbito de aplicación. Pueden ser de iniciativa pública o privada.	PAA (Programa de Actuación Aislada) Acompañado de un Anteproyecto para la edificación o rehabilitación, en su caso de un PU. Si fuera necesario con la modificación del planeamiento con aprobación simultánea o posterior al mismo. El promotor deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos para asegurar que edificará la parcela, y que lo hará en plazo inferior a 3 años, salvo excepciones. En SU de centros históricos delimitados, se considerará acreditada cuando se tenga la titularidad de por lo menos el 10% de la propiedad.	GESTIÓN DIRECTA, igual que en las Actuaciones Integradas.
					GESTIÓN INDIRECTA, igual que en las Actuaciones Integradas.
	INTEGRADAS Actuaciones de Transformación Urbanística (Reforma, Regeneración y Renovación Urbana) y Dotación. SU No Consolidado/SUBLE Programado	Consisten en la transformación conjunta con el objeto de mejorar el medio urbano, renovar y mejorar equipamientos y dotaciones, rehabilitar o sustituir patrimonio edificado, reajuste de dotaciones por incremento de la densidad o mayor edificabilidad o nuevos usos, etc de una o varias UEs (Unidades de Ejecución) completas realizada conforme a una única programación.	Consta de una alternativa técnica y proposición jurídico-económica. Tras aprob.def PAA o su modificación, el Ayto lo inscribirá en el RPA (Registro de Programas de Actuación). A continuación, publicación en el DOGV en la que se expresará el nº de registro y la fecha de inscripción en el mismo. PAI se desplegará sus efectos a los 15 días de la publicación en el BOP.	PAI (Programa de Actuación Integrada) En ausencia de ordenación pormenorizada o cuando ésta o la ordenación estructural pretenda modificarse, se acompañará del PP, PRI, ED o modificación del POP. Se tramitarán y aprobarán junto al PAI.	GESTIÓN DIRECTA, Se delega la condición de URBANIZADOR a la Admon o a sus entidades, organismos o empresas de capital íntegramente público. Suscripción de convenio urbanístico con la propiedad, constituida en una agrupación de interés urbanístico, podrá colaborar con la Admon. Cuando la administración, por razones de insuficiencia de medios, u otras circunstancias podrá adoptar un acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación.
					GESTIÓN INDIRECTA, Se delega la condición de URBANIZADOR a un particular o empresa mixta mediante procedimiento de pública concurrencia. Incluirá una propuesta de convenio urbanístico que regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa y de la Admon. Será el responsable de promover, gestionar y financiar la actuación, a su riesgo y ventura.
P Reparcelación PR	Regula fincas existentes, formaliza la equidistribución, localiza la edificabilidad física, adjudica fincas resultantes o indemnización sustitutiva, adjudica a la Admon los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, adjudica al agente urbanizador terrenos y derechos. Se formalizará mediante escritura pública, previa autorización de la administración actuante. Podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosamente.				
P Urbanización PU	Proyecto de obras que se ajusta a los planes que desarrolla. Requiere información pública, si no se tramita junto al PA, por 20 días como mín y se publicará en BOP. Las meras obras de reposición y mantenimiento y las accesorias de una actuación aislada, limitadas a completar la urbanización, se autorizarán con licencia, si cumplen la normativa municipal que las regule.				Formula: Admon actuante/Urbanizador. Aprueba Pleno del Ayto. u órgano que corresponda. Publicación en BOP e Inscripción en RAIPU.

DISCIPLINA URBANÍSTICA

DISCIPLINA URBANÍSTICA		
Licencias	Caducidad	Plazos establecidos en la licencia (inicio, interrupción, etc). El Ayto las podrá prorrogar por un plazo no superior al inicial. El Ayto declarará la caducidad previa audiencia al interesado. Si la obra quedase inacabada o paralizada tras la misma, podrá dictarse orden para ejecutar las obras de seguridad, salubridad y ornato imprescindibles. Si transcurrido 1 año desde declaración, el inmueble podrá sujetarse al Régimen de Edificación Forzosa.
	Disconf con Plan	Incoación de procedimiento disciplinario o de restauración de la ordenación urbanística por parte de la Admon correspondiente conllevará en general: - Medida cautela: Paralización de obras y actuaciones, así como la retirada de elementos, materiales o maquinaria en el plazo de 5 días desde la notificación por parte del interesado o Admon a costa del interesado. - Precintado de la zona. - Comunicación del mismo al RP a los efectos de su inscripción y a Catastro para su constancia. - Notificación a las personas interesadas para que puedan formular alegaciones. - El plazo máx. para notificar y resolver el expdte de restauración de la legalidad urbanística será de 6 meses. En los iniciados a partir del 8 de febrero de 2019, plazo máx 3 años desde su notificación. - La Admon podrá suspender el plazo hasta que la resolución sea firme por vía administrativa por distintas circunstancias. - Imposición de sanciones a los responsables (Multas Coercitivas). - Ejecución subsidiaria por parte de la administración actuante y a costa de la persona interesada o ejecución forzosa o en su caso, expropiación. - La Admon informará al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal. 1. Medidas cautelares en OBRAS EN CURSO: - Sin DR/Licencia: La Agencia Valenciana de Protección del Territorio (AVPT) comunica de la suspensión inmediata de las obras o cese de uso en curso de ejecución o desarrollo e inscripción RP. En un plazo de 2 meses desde la notificación de la suspensión, el interesado podrá solicitar la oportuna licencia. Este requerimiento será comunicado al RP. Transcurrido dicho plazo sin realizar el requerimiento de legalización o denegada la solicitud, la Admon acordará medidas de restauración de la legalidad infringida. - Con licencia/DR pero sin ajustarse a ella, o en el caso DR, al proyecto adjunto o al planeamiento: Comunicación de las anomalías observadas. Concesión de un plazo de 10 días para alegaciones. A) Sin contestación, el Ayto /AVPT paraliza las obras o prohibirá los usos con comunicación a las compañías suministradoras. B) Con contestación, el responsable abduce conformidad con licencia/DR, el Ayto convocará en el plazo de 15 días a la realización de una inspección in situ. Emisión de acta, el Ayto puede: a) Permitir la prosecución de la actividad o b) Especificar un plazo para su adecuación. c) Si vencido el cual no se produce tendrá lugar la paralización. d) En un plazo de 2 meses desde la notificación de la suspensión, el interesado podrá ajustar las obras a la autorización. e) Transcurrido dicho plazo sin realizar el requerimiento de legalización, la Admon acordará medidas de restauración de la legalidad infringida. - Con licencia y ajustándose a sus determinaciones: Admon autonómica no podrá decretar paralización, si no que impugnará la licencia previo requerimiento o interpondrá un recurso contencioso administrativo en base a la legislación de Régimen local, y sin perjuicio, de lo establecido por la legislación sectorial. Este requerimiento será comunicado al RP. 2. Medidas cautelares en OBRAS TERMINADAS sin DR/Licencia o sin ajustarse a ella: - NO PRESCRITAS: No han transcurrido + de 15 años desde la finalización o cese del uso del suelo. - A) No legalizable – Tramite de audiencia por un plazo de 1 mes al interesado para alegaciones respecto a la incoación de expdte de restauración de la legalidad infringida. - B) Legalizable: el Ayto /AVPT requerirá a la propiedad para que en el plazo de 2 meses: a) Solicite la oportuna licencia. Transcurrido dicho plazo sin realizar el requerimiento de legalización o denegada la solicitud, la Admon acordará medidas de restauración de la legalidad infringida. b) o ajuste las obras a la autorización. - NO PRESCRIBEN: Zonas verdes, espacios libres, usos dotacionales públicos, dominio público, SNU o incluido en el Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano. - NO PRESCRITAS, lo que no conlleva a su legalización. Mientras se mantenga la vulneración no podrán llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido Admon ordenará la ejecución de las obras de seguridad, salubridad, ornato y/o paisaje del entorno.
	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. En infracciones derivadas de una actividad continuada el plazo comenzará a computar desde la finalización de la actividad o el último acto en que la infracción se consuma. Se interrumpe: Notificación incoación del procedimiento sancionador o Expdte. Restauración de la legalidad urbanística. A Efectos de prescripción de infracciones la Admon. se interrumpe cuando se tenga conocimiento por la persona interesada de la incoación del expdte sancionador o del de restauración de la legalidad urbanística.
Plazos máx para ejecutar Planeamiento y edificar		Secuencia desarrollo y prioridades: PGEM. Plazos edificación PGEM/ PGE. Planes de ordenación pormenorizada y PAAs o PAIs en su caso. 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 ocho meses. Deber de edificar: - Solares o terrenos sujetos a actuación aislada, mientras no estén sujetos a PA o ámbito de Reforma Interior, la propiedad podrá realizar, disfrutar y disponer del aprovc. subjetivo. - Los que no tengan condición de solar, deberán alcanzarla, podrá simultanearse la edificación con la urbanización mediante licencia, garantía del importe íntegro de su coste y el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión. Incluyendo la condición en las transmisiones de propiedad o uso. - No obstante, las edificaciones existentes el 20 de agosto de 2014 en suelo urbanizable o urbano podrán obtener DR, licencia de ocupación, o autorización de iniciación de la actividad siempre que, siendo compatibles el uso y la edificación con el planeamiento urbanístico, cuenten con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable. El Ayto podrá expedir a petición de los interesados, en 1 mes, la "Cédula de Garantía urbanística". Expresará la zonificación y clasificación urbanística, tiene un plazo de 1 año. - Será exigible deber de edificar transcurridos los plazos por el programa o, transcurrido 2 años 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: Solares y Edificios a Rehabilitar ha de solicitar licencia de edificación en base a plazos establecidos en Plan o PA. - En su defecto: - 2 años desde adquirir la condición de solar - 6 meses desde la emisión de la orden de conservación o rehabilitación Sin un PAI, el inicio y el fin de los procesos de edificación y urbanización en base a los plazos establecidos en el PAI - En su defecto: - 2 años desde que fuera posible su programación. - En ningún caso este plazo puede ser superior a 6 años. - Plazo para iniciar obras si no se especifican en la licencia, PAI o Plan correspondiente: - 6 meses para iniciar obras - 24 meses para finalizar - Pueden existir interrupciones de no más de 6 meses - Ayto de + 10.000hab delimitarán ámbitos para dictar órdenes de edificación, rehabilitación o ejecución PAIs, con -10.000 hab tendrá una facultad discrecional. En caso de Incumplimiento: de estos deberes, faculta a Admon: - Ayto dictará una "Orden Individualizada de Edificación o Rehabilitación" en dichos ámbitos a instancia del interesado o de oficio. - De manera simultánea el Ayto declara la caducidad de las licencias otorgadas que se hubieran excedidos los plazos establecidos en el plan, el PA o la legislación. - Inscripción del inmueble en RMSER y se comunicará al RP. - Se someterá a información pública por 1 mes y comunicándose a los interesados /titulares. 2 meses para alegaciones para alegar que no existe incumplimiento, compromiso de solicitar licencia o adhesión por concertación con el promotor. - Si no se puede solicitar licencia o imposible su concesión, el procedimiento de "Declaración de incumplimiento" continuará: - Se inscribirá el inmueble en RMSER - Se elegirá el régimen de edificación forzosa mediante SUSTITUCIÓN FORZOSA, VENTA FORZOSA O EXPROPIACIÓN FORZOSA (deducción de hat 50% aproch en el justiprecio). - Comunicándolo a RP. Deber de Conservar y Rehabilitar de la propiedad de: - Mantener en condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad. - Realizar en la edificación de uso residencial destinado a vivienda u otros usos y tipologías, de antigüedad >50 años, al menos cada 10 años, la Inspección Técnica para evaluar la conservación de la misma pero también respecto a la accesibilidad universal y la eficiencia energética. - Inscribir el "Informe de Evaluación del Edificio" en el registro autonómico a su efecto. Es indispensable en la formalización de la petición de ayudas públicas. La Conselleria podría solicitar la exhibición del informe vigente, o en caso de, daños estructurales o peligro. La Conselleria podrá actuar de oficio, y a costa de los obligados, si estos no lo han efectuado. - Sufragar las obras hasta un importe determinado por el límite del deber normal de conservación. En caso de que se excedan del límite, se podrá optar por la demolición, salvo que el edificio esté catalogado. - Cuando el propietario acredite el cumplimiento del deber de inspección periódica (al menos en 2 ocasiones consecutivas) y realización de obras necesarias pero supere los límites del Deber Normal de Conservación, con aumento de las inversiones necesarias para su conservación supone, que de oficio o denuncia de cualquier interesado, el Ayto declarará la situación legal de ruina que se hará constar en RP, adoptará en caso de ruina inminente y en general, medidas seguridad urgentes para prevenir daños, ordenar realojos o incluso, en su caso, la demolición. Declaración de Incumplimiento de la propiedad del deber de conservar (excepción fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de un tercero) y audiencia a los titulares, ocupantes o órganos competentes, con sus alegaciones el Ayto dictará resolución: -Declaración de Ruina Edificio Catalogado, adopción de medidas urgentes e imprescindibles para mantener las condiciones de seguridad. Admon concierne con la propiedad su rehabilitación (ayudas).La intervención será por licencia u orden de ejecución municipal. En caso de formar parte del inventario general de patrimonio cultural valenciano o esté en trámite, su intervención ha de ser autorizada por licencia o por orden de ejecución municipal o al órgano competente en patrimonio histórico, cuya legislación será de obligada observancia. -Declaración de Ruina Edificio No Catalogado supone para la propiedad la obligación de rehabilitar o demoler, a su elección. En ambos casos, el Ayto será responsable de las medidas de seguridad adoptadas repercutiendo los gastos hasta el límite del deber normal de conservación a la propiedad. La adopción de dichas medidas cautelares por el Ayto, no presuponen la declaración de la situación legal de ruina, pero determinan el inicio del procedimiento para su declaración de incumplimiento de conservación por parte de la propiedad que será el descrito.
		Previo a la resolución de incumplimiento, SUSTITUCIÓN FORZOSA: suscripción de un convenio entre el Ayto y el titular podrá convocarse CONCURSO para selección de adjudicatario y aprobación de un PAI de Edificación o Rehabilitación o Urbanización, y comunicación RP, en la modalidad de ejecución con pago de partes de la edificación en régimen de propiedad horizontal, SIN Declaración de Incumplimiento y sanción correspondiente.
		De quedar desierto el concurso, el Ayto podrá cambiar la forma de gestión por VENTA FORZOSA en el plazo de 2 meses, con rebaja del precio tipo establecido para la licitación en un 25 %. El adquirente tendrá el plazo de 1 año para el inicio de la edificación, inscripción en RP de dicho compromiso. Si la 2ª convocatoria de la subasta o concurso también se declarara desierta, el Ayto, en un plazo no superior a 3 meses, podrá adquirir el inmueble por el precio de la última licitación, con destino al patrimonio municipal de suelo. El Ayto podrá acordar, en cualquier momento, previa declaración del incumplimiento, la EXPROPIACIÓN FORZOSA en cuyo caso quedará en suspenso el procedimiento de sustitución o venta forzosa, desde el momento de la "Declaración en el Expediente de la Necesidad de Ocupación".
		Se encuentra contemplado el REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICIOS A REHABILITAR (RMSER) con notificación al RP Registro de la Propiedad. Penalización: Los Aytos (de + 20.000 hab) que antes del 8 de febrero de 2024 no tengan elaborado y en vigor el RMSER, no podrán aprobar instrumentos de ordenación y gestión que reclasifiquen nuevos suelos de uso lucrativo.
		EXPDTE. SANCIONADOR/Multas Coercitivas

Disconformidades con el planeamiento y su relación con el concepto de “fuera de ordenación” en la legislación autonómica

Edición correspondiente a 2023

ANDALUCÍA			
Ley 7/2021, de 1 diciembre LISTA modificada DL 11/2022, de 29 de noviembre Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento General			
Art.151 ,Art. 156 y Art. 173 (LISTA)			
TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. Obras sin licencia o contraviniendo sus términos	Prohibición de iniciar o continuar la actuación en curso, cese de suministros, desmantelamiento de servicios, infraestructuras o instalaciones análogas, demolición parcial o total, desmonte, reconstrucción, reagrupación de parcelas,... las necesarias para alcanzar la legalidad + Obtención de Licencia o en su caso, resolución judicial	Según planeamiento municipal	
b. Obras con licencia contraria a normativa - Limitación temporal de 6 años desde la finalización o aparición de signos externos visibles o en todo momento (sobre dominio público y servidumbres de protección, determinados suelos rústicos preservados con riesgo o zona influencia del litoral, bienes inscritos en el catálogo general del patrimonio histórico, zonas verdes, espacios libres, determinadas parcelaciones urbanísticas en suelo rústico,etc.)			
C. Asimilado a FO (Edificaciones irregulares terminadas en cualquier clase de suelo y usos - Infracciones prescritas)	No tendrán acceso a los servicios básicos ni obra alguna hasta la resolución. Sólo las necesarias para garantizar las condiciones de 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 63/2022, de 21 de octubre, Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo			
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.	Utilización provisional para instalación de oficinas y desarrollo de actividades comerciales (Art. 171 ROTU)	
b. FO Parcialmente compatibles (edificaciones disconformes en las que el planeamiento establezca un régimen menos restrictivo)			
C. FO por infracciones prescritas			
	Solo pequeñas reparaciones para la higiene, ornato y conservación.		

BALEARES			
Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears			
Art. 68			
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.		

CANARIAS

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

Art. 159 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 5/ 2022, de 15 de Julio, de ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANISMO de Cantabria (LOTUCA)

Art. 115 y 116

TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. Fuera de Ordenación: a.1) Los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por estar ubicados en espacios destinados a viarios, espacios libres o dotaciones, ... a.2) Los edificios y construcciones cuya expropiación o demolición estuviera expresamente prevista en el Plan.	Según planeamiento municipal; que deberá recoger un catálogo de inmuebles en dicha situación sin menoscabo de que se puedan incluir más edificaciones a posteriori. No obstante, cuando alguna instalación resultase claramente disconforme con las previsiones del Planeamiento General, y no apareciera en la relación de edificios fuera de ordenación, el Ayto. de oficio o a instancia de parte, resolverá sobre su situación jurídica, con audiencia previa del interesado, supliendo la ausencia en el catálogo. Con carácter supletorio al planeamiento, solo pequeñas reparaciones exigidas por higiene, accesibilidad, ornato y seguridad física del inmueble. Asimismo obras de consolidación, aumento de volumen o modernización, siempre que sus propietarios renuncien al incremento de su valor. El Ayto levantará acta previa en la que se recoja el estado y valoración del edificio antes de la realización de las obras o cambio de uso.	Según planeamiento municipal.	
b. Fuera de Ordenación por infracción prescrita	Según planeamiento municipal, en todo caso podrán autorizarse en el interior de las edificaciones obras que no supongan alteración de alturas, ocupación o afecten a los usos autorizados por el Plan, así como las que resulten necesarias para garantizar la mejora de su accesibilidad.		

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 septiembre, Reglamento de Planeamiento. Decreto 34/2011, de 26 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.		

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: los inmuebles sujetos a expropiación, cesión obligatoria y gratuita, derribo o cese; 108.7 edificaciones ilegales en SNU. Art.108.1	Reparaciones para salubridad, seguridad y conservación, obras para accesibilidad. No supondrán un aumento del valor ni en el caso de expropiación ni reparcelación. Art.108.2 Las obras necesarias para retirar elementos peligrosos para la salud pública y sustituirlos por otros de condiciones funcionales similares. Art.108.4 bis.	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. Art.119.1. No pueden ser objeto de cambios de titularidad ni de renovación de las licencias de uso u otras autorizaciones sometidas a plazo, y debe acordarse, en estos supuestos, su cese inmediato. Cuando la autorización de estos usos no está sometida a plazo, pueden revocarse, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan de acuerdo con la legislación aplicable Art.108.5	
b. Volumen disconforme (108.4 discrepancias con los parámetros urbanísticos, que no se consideren fuera de ordenación)	Consolidación y rehabilitación, incluidas las de gran rehabilitación, según límites que establezca el planeamiento municipal. Las obras necesarias para retirar elementos peligrosos para la salud pública y sustituirlos por otros de condiciones funcionales similares. Art.108.4 bis. Obras de incremento del volumen o del techo construido de acuerdo con el planeamiento urbanístico, siempre que no comporten un mayor grado de disconformidad. Incrementos de viviendas o establecimientos de acuerdo el planeamiento urbanístico sobre densidad o número máximo de viviendas o de establecimientos aplicables a los edificios disconformes. Art. 108.4	Se permite cambio de uso, legalización de usos preexistentes y cambios de titularidad para usos autorizables por nuevo planeamiento. Los usos preexistentes a un nuevo planeamiento urbanístico pueden mantenerse siempre que no estén situados en espacios naturales protegidos y mientras no sean incompatibles, y se adapten a los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligro que establezca en la reglamentación. Art. 108.5	
c. Edificaciones con infracción prescrita (108.7)En todos los casos, quedan fuera de ordenación las edificaciones implantadas ilegalmente en suelo no urbanizable.	Según corresponda a o b.	Según a y b.	

EXTREMADURA

LEY 11/2018, de 21 de diciembre, de ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE de Extremadura. (LOTUS)
DECRETO 143/2021 Reglamento General

Art. 142 Ley Suelo / Art. 180-182 y 214 Reglamento

TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. SITUACIÓN SOBREVENIDA DE FUERA DE ORDENACIÓN POR SU INCOMPATIBILIDAD CON EL PLAN: Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del PGM que, siendo conformes con la ordenación vigente al momento de su autorización y con el título que hubiera habilitado su construcción, vinieran a no estar ajustadas a la ordenación prevista en el nuevo plan. La incompatibilidad no determina, por sí misma, la situación de fuera de ordenación que podrá ser total o parcial. Los PGM o los PT deberán contener de manera específica e individualizada, una relación detallada de edificaciones, construcciones e instalaciones que no se ajusten a los parámetros urbanísticos a determinar por el nuevo plan. Se mantendrá el uso autorizado, salvo que el nuevo plan de manera expresa, impida el uso preexistente por razones justificadas de interés general o deban ser objeto de expropiación u ocupación directa, al ocupar de manera total o parcial, suelo destinado a dotaciones públicas.	Se permitirá la ejecución de obras de conservación y las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen dichas edificaciones, y las obras que lleven por objeto su adaptación al plan o aquellas destinadas a adaptar o introducir las condiciones de accesibilidad exigibles. Art.180.1. b)	Se podrá cambiar el uso y actividad, siempre que para ello no se ejecuten obras no permitidas o que impliquen cualquier tipo de reestructuración. Art.180.1.b)	DECRETO 143/2021 Reglamento General
b. SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN SIN TÍTULO HABILITANTE Y PRESCRITO EL PLAZO MÁX PARA LA RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD, que implique su demolición, mientras no se proceda a su legalización. Art.180.2 La resolución municipal se adoptará a petición de las personas interesadas y en la misma deberá indicarse expresamente el régimen jurídico aplicable al inmueble, reflejando las condiciones a las que se sujeta.	Sólo podrán autorizarse las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, el ornato, la accesibilidad de los elementos existentes, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad. No podrán ejecutarse obras de consolidación, ampliación, aumento de volumen o modernización. Art.180.2	No se permitirá la implantación de ningún uso, ni la modificación del uso existente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 192.2.b) de D 143/2021 Reglamento General. Únicamente, se permitirá el mantenimiento del uso, siempre que se haya otorgado licencia de primera ocupación o utilización de actuación disconforme. Cualquier actuación que lleve aparejada la implantación por primera vez de un uso, o la modificación del mismo, requerirá su previa legalización mediante la presentación ante el Ayuntamiento de un proyecto técnico de legalización.Art.180.2	
c. SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN CON TÍTULO HABILITANTE Y PRESCRITO EL PLAZO MÁX PARA LA RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD, en las que se hayan ejecutado obras de ampliación o reforma sin título habilitante o habiendo sido anulado	Serán autorizables, en todo caso, las obras de salubridad, seguridad, accesibilidad universal e higiene y, de manera excepcional, aquellas que expresamente prevea el Plan únicamente en la parte realizada legalmente. Art. 180.3		

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, y de acuerdo, con el informe de evaluación del edificio en su caso.	Mantenimiento usos legales preexistentes. También se puede realizar cambios de uso a cualquiera de los usos permitidos sin más obras que las mínimas e imprescindibles.	
b. Fuera de Ordenación reglamentario (90.2, las que no estén incluidas en el régimen de fuera de ordenación legal))		Mantenimiento usos preexistentes, aunque se trate de usos no ajustados a la normativa urbanística vigente. También se puede realizar cambios de uso a cualquiera de los usos permitidos. En ambos casos, previo título habilitante de naturaleza urbanística y sin necesidad de autorización urbanística autonómica.	
c. Edificaciones con infracción prescrita (con el régimen que corresponda según Art.90)	Según corresponda a o b.	Mantenimiento usos preexistentes.	

LA RIOJA

Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja

Art. 101.

TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. Fuera de ordenación genérico; el planeamiento podrá establecer grados (101.1 El planeamiento urbanístico deberá relacionar expresamente los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad que quedan calificados como fuera de ordenación, por ser disconformes con el mismo, o, en su defecto, definir claramente los criterios necesarios para su determinación.)	Según lo establecido en cada planeamiento municipal. Supletoriamente, obras de higiene, ornato y conservación; así como excepcionalmente obras de consolidación si no está prevista la expropiación en un plazo 15 años. Prohibidas obras de consolidación, aumento de volumen y modernización.	No establece regulación específica. Según Jurisprudencia.	
b. Edificaciones con infracción prescrita (212.2, remitiendo su regulación al planeamiento municipal)			

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 y 278

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.	
10/2018 de 9 noviembre	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 pto. 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.		
d. Edificaciones con infracción prescrita (224.4)	Igual que régimen de fuera de ordenación.		

VALENCIA			
DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de Junio, del Consell de aprobación Texto Refundido de la LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE (LOTUP).			
Art.206-209/256			
TIPOS DE DISCONFORMIDAD	OBRAS AUTORIZABLES	USOS AUTORIZABLES	ESPECIALIDADES
a. Fuera de ordenación: a.1) Construcciones erigidas con anterioridad al planeamiento vigente por manifiesta incompatibilidad, recogidas como tales en el planeamiento a.2) Edificaciones que ocupen viales y espacios libres; Art. 206.a	Solo obras de mera conservación	Sin regulación expresa aunque permite cambios de actividad, siempre que la nueva actividad no acentúe la inadecuación. Se remite a regulación en planeamiento.	
b. Edificios no compatibles (Art.206.b los no incluidos en la categoría anterior)	Las anteriores, y además, obras de reforma y de mejora, siempre que la nueva obra no acentúe la inadecuación ni suponga la completa reconstrucción de los elementos disconformes.		
c. Edificaciones con infracción prescrita (Art.256)	Solo obras de mera conservación		
d. Obras sin licencia/DR o contraviniendo sus términos o se haya omitido la DR cuando se pretendan ejecutar en dicho régimen obras sujetas a licencia(Art.252.1)	La Agencia Valenciana de Protección del Territorio, de oficio o instancia de parte, previa comprobación, ordenará, sin más trámite, la suspensión inmediata de las obras.La orden de suspensión deberá ser comunicada, al RP, mediante nota marginal.	La Agencia Valenciana de Protección del Territorio, de oficio o a instancia de parte, previa comprobación, ordenará, sin más trámite, el cese del uso en curso de ejecución o desarrollo. No obstante, las edificaciones existentes el 20 de agosto de 2014 en suelo urbanizable o urbano podrán obtener declaración responsable o licencia de ocupación, según proceda, o autorización de iniciación de la actividad siempre que, siendo compatibles el uso y la edificación con el planeamiento urbanístico, cuenten con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable. (Art.187.1/Art.190.4)	



© Sociedad de Tasación S.A.

El presente documento ha sido elaborado por Sociedad de Tasación, S.A. autora intelectual del informe. Se emite como resultado del convenio de colaboración con FADECO PROMOTORES y actualiza el informe periódico que viene realizando desde el año 2008 sobre la Legislación de Urbanismo. El contenido de este informe se ha realizado mediante recopilación de fuentes legales de uso público 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 inexactitudes, omisiones o errores que puedan contenerse en el mismo.

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

Tel: 91 436 02 00 · info@st-tasacion.es · www.st-tasacion.es