

# MANUAL BÁSICO DE DERECHO URBANÍSTICO



## ÍNDICE

Preámbulo .....	página 3
1.- Las normas que afectan a nuestro suelo .....	página 4
2.- Situación, Clasificación, y Calificación del Suelo .....	página 5
3.- Uso del Suelo .....	página 6
4.- Aprovechamiento Urbanístico y Edificabilidad .....	página 7
5.- El Planeamiento Urbanístico .....	página 8
6.- Ejecución del Planeamiento Urbanístico .....	página 9
7.- Ejecución del Planeamiento, Sistema de Compensación .....	página 10
8.- Ejecución del Planeamiento, Sistema de Cooperación .....	página 11
9.- Ejecución del Planeamiento, Sistema de Expropiación .....	página 12
10.- Ejecución del Planeamiento, Ejecución Forzosa .....	página 13
Términos Urbanísticos .....	página 14
Índice de Legislación .....	página 16

## PREÁMBULO

El presente trabajo tiene carácter divulgativo y trata de llevar al lector un conocimiento básico y concreto de términos y técnicas utilizadas en el campo del urbanismo, tratando de forma sencilla la materia para conseguir que pueda conocer y entender cuales son sus derechos y que expectativas puede tener en función de su situación concreta.

Partiendo de la normativa urbanística que se recoge y aplica mediante los planes urbanísticos de cada municipio se da un repaso a los términos de uso habitual en urbanismo y se trata de explicar los mecanismos que llevan al desarrollo de la actividad urbanística, desde que nos encontramos con un terreno cualquiera hasta que se convierte en un parcela urbanizada y edificable.

Por el contenido técnico y jurídico especializado del urbanismo no se hace fácil su exposición de forma sencilla, por lo que algunos términos se recogen en un glosario final para simplificar la explicación de la materia y no complicar en exceso la asimilación de conceptos que se van añadiendo a través de los capítulos.

Los conceptos y técnicas urbanísticas expuestas lo son con carácter general, pero se debe tener en cuenta las legislaciones de cada comunidad autónoma presentan diferencias en función del desarrollo que realicen de las normas estatales de carácter básico, por lo cual se añade finalmente un índice legislativo que incorpora la legislación estatal y autonómica de carácter urbanístico más relevante.

Por lo dicho anteriormente, al tener este trabajo un carácter básicamente divulgativo, se encuentra disponible de forma gratuita en nuestra dirección [www.grauasociados.com](http://www.grauasociados.com), descarga de publicaciones.

*H. Luis Oliván Guillaume  
Grau Asociados Abogados*

## 1.- LAS NORMAS QUE AFECTAN A NUESTRO SUELO

Al encontrarse con la propiedad de un terreno surge la necesidad de saber qué se puede hacer en él, para ello debemos de conocer qué normas son de aplicación al suelo que comprende dicho terreno.

La norma que determinará el tratamiento que se va a dar al suelo será el **Plan General de Ordenación Urbana** del municipio donde radique el terreno, en el caso de que no se hubiera elaborado el Plan General podrá ser suplido por las **Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales**.

Tanto los Planes Generales de Ordenación Urbana como las Normas Subsidiarias de Planeamiento son instrumentos de planeamiento urbanístico que ordenan de forma general e integral el territorio de un municipio, son aprobados por mayoría absoluta de los miembros de la corporación municipal y posteriormente la aprobación definitiva corresponderá a la Consejería de Urbanismo de cada Comunidad Autónoma.

El contenido de Planes Generales de Ordenación Urbana como el de las Normas Subsidiarias de Planeamiento deber ser conforme y respetar la **Legislación Estatal y Autonómica** en materia de urbanismo y medio ambiente.

Puede ocurrir que en pequeños municipios de escasa población y con un limitado desarrollo urbanístico existan Normas Subsidiarias de Planeamiento de carácter provincial que afectan a los Ayuntamientos que no hayan aprobado ningún instrumento de planeamiento, estas son aprobadas por las mancomunidades de municipios o diputaciones provinciales e igualmente la aprobación definitiva corresponde a la Consejería de Urbanismo de cada Comunidad Autónoma.

La redacción y aprobación de los Planes Generales y de las Normas Subsidiarias es laboriosa porque afecta a todo el territorio del término municipal pero tienen la ventaja de que determinan con precisión el uso y aprovechamiento que podemos obtener del suelo de cualquier terreno del municipio y son datos públicos que en todo Ayuntamiento se pueden solicitar y consultar.

## 2.- SITUACIÓN, CLASIFICACIÓN Y CALIFICACION DEL SUELO

Con arreglo a la nueva Ley del Suelo -Ley 8/2007 de 28 de mayo-, existen dos **situaciones básicas del suelo** el “suelo rural” y “suelo urbanizado”.

El “suelo rural” será aquel que, por estar preservado de acuerdo con la legislación urbanística no puede ser urbanizado, pero también incluye al suelo que conforme al planeamiento urbanístico se permita su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización. Por su parte el “suelo urbanizado” es el que se encuentra integrado de forma legal en un núcleo de población y conectado con la red de servicios propios de ese núcleo.

La legislación urbanística ha venido realizando la **clasificación del suelo** en tres clases “suelo urbano”, “suelo urbanizable” y “no urbanizable”.

El “suelo urbano” será el que cuenta como mínimo con acceso rodado, suministro de energía, agua y alcantarillado o el que está consolidado por un entorno edificado. “Suelo no urbanizable” incluye aquellos terrenos que por estar protegidos por sus características relevantes no pueden ser urbanizados. “Suelo urbanizable” es aquel que no se incluye dentro del suelo urbano o del no urbanizable.

Una vez conocida la situación y clasificación del suelo, el siguiente paso será conocer la **calificación del suelo** que vendrá establecida en los Planes Generales o en Las Normas Subsidiarias Planeamiento y determinarán el uso al que puede ser destinado el terreno, así tendremos distintos **usos del suelo** que serán tantos y tan variados como puedan ser precisos para el desarrollo de la población.

“Usos generales” incluirían infraestructuras, dotaciones, zonas verdes u otros.

“Usos específicos” como serían el residencial, vivienda unifamiliar, vivienda plurifamiliar, comercial, sanitario, recreativo, religioso, cultural, deportivo, oficinas, industrial y aquellos otros similares que se puedan incluir.

Es precisamente el uso del suelo establecido en la calificación que se haga de dicho suelo por la Administración Pública lo que confiere el valor económico al terreno.

### 3.- USO DEL SUELO

El planeamiento urbanístico a través del Planes Generales de Ordenación Urbana o de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, al calificar el suelo, determina en cada zona del territorio el uso del suelo, la intensidad de uso de ese suelo y la tipología de construcción. A esta técnica urbanística se la denomina “zonificación” y delimita con precisión cada “zona de calificación”.

Así en todo el territorio queda determinado el uso concreto que se puede hacer del suelo prohibiendo los demás usos, la **intensidad de uso** que vendrá dada en función de la cantidad de edificación que se puede realizar sobre una superficie de terreno y también el **tipo de edificación** que se puede construir pudiendo encontrar vivienda unifamiliar aislada o adosada, vivienda colectiva en bloques aislados o manzana cerrada y otros.

Dentro de los usos del suelo cabe destacar dos categorías de especial interés económico: los **“usos lucrativos”** que llevan aparejados una rentabilidad económica en el mercado inmobiliario. Son los usos en zona residencial, comercial o industrial; y por otro lado **“los usos no lucrativos”**, que no llevan aparejados ninguna rentabilidad económica en el mercado inmobiliario, como serán las zonas verdes y aquellas destinadas a sistemas de dotaciones públicas, equipamientos e infraestructuras de servicios.

Como puede observarse, la diferente calificación del suelo según su uso, produce diferentes beneficios a los propietarios de cada uno de ellos, por lo que es preciso establecer instrumentos de redistribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios, estos instrumentos se pondrán de manifiesto durante la fase de ejecución del planeamiento.

#### **4.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y EDIFICABILIDAD**

Una vez que queda determinado el uso del suelo por la calificación que el planeamiento urbanístico ha realizado de él, se genera un derecho de importante contenido económico, el aprovechamiento urbanístico.

Se puede entender el **aprovechamiento urbanístico** como el derecho a utilizar el suelo conforme al planeamiento urbanístico para obtener un beneficio económico. Este derecho de aprovechamiento urbanístico es independiente del derecho de propiedad y por tanto se puede transmitir reteniendo la propiedad del suelo.

El aprovechamiento urbanístico viene dado por la **edificabilidad**, entendida como la cantidad de edificación por superficie concreta de terreno. Digamos que será la cuantificación de la intensidad de uso que se permite sobre una superficie determinada de terreno.

En suelo urbano, el aprovechamiento urbanístico de un solar vendrá a coincidir con la edificabilidad que puede construirse en él, ya que el uso del suelo y su intensidad de uso será por regla general el mismo en todo el solar.

En suelo urbanizable, dentro de una unidad de ejecución urbanística, podemos encontrar distintos usos, con distintas intensidades de uso, incluyendo usos no lucrativos destinados a dotaciones o zonas verdes, entonces surge el **aprovechamiento medio** que viene a ser una media ponderada de los distintos aprovechamientos generados dentro de la unidad de ejecución.

Como la diferente calificación del suelo según su uso, produce diferentes beneficios a los propietarios de suelo dentro de misma unidad de ejecución urbanística, el aprovechamiento medio servirá de unidad de medida para la redistribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

Con el establecimiento por el planeamiento urbanístico de las áreas de reparto de beneficios y cargas este aprovechamiento medio se transforma en **aprovechamiento tipo**.

## 5.- EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El Plan General de Ordenación Urbana Municipal define el modelo de estructura urbana y su desarrollo, realizando la clasificación del suelo. Los municipios que carezcan de Plan General pueden regirse por Normas Subsidiarias de Planeamiento que constituyen una ordenación del suelo de la misma naturaleza jurídica que el Plan General, si bien con un alcance más limitado.

El Plan General utiliza planes de nivel inferior, conocidos como “**planes derivados**”, para completar el desarrollo del planeamiento, estos planes nunca podrán alterar las determinaciones de planeamiento contenidas en el Plan General.

**Planes Especiales de Reforma Interior (PERI)**, operan sobre suelo urbano, teniendo como objeto modernizar y/o remodelar zonas interiores de la ciudad.

**Planes Parciales de Ordenación (PP)**, actúan sobre el suelo urbanizable programado, que es el suelo al cual el Plan General ya ha asignado usos del suelo, áreas de reparto de beneficios y cargas con su aprovechamiento tipo, sistemas generales y etapas de ejecución. Los Planes Parciales vienen a detallar pormenorizadamente la ubicación de esos usos ya determinados en el Plan General y delimitan de las unidades de ejecución.

**Programas de Actuación Urbanística (PAU)**, operan sobre el suelo urbanizable no programado, que es aquel que el Plan General deja la determinación de usos del suelo y etapas de ejecución para un momento posterior en función del desarrollo municipal, este tipo de suelo precisará de dos instrumentos de desarrollo: el propio Programa de Actuación Urbanística, que transforma el suelo en urbanizable programado y, a continuación, un Plan Parcial que permita su urbanización.

**Planes Especiales (PE)**, contienen el desarrollo de las infraestructuras básicas, sistemas de comunicación y redes de suministro y establecen, protegen y mejoran las zonas verdes y espacios naturales.

**Estudios de detalle (ED)**, complementan el planeamiento ajustando las alineaciones y rasantes, ordenando volúmenes y redes de comunicaciones interiores.

## 6.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

La ejecución del planeamiento urbanístico consistirá en todos aquellos procesos a través de los cuales se materializa sobre el terreno las determinaciones de los planes urbanísticos, en concreto la urbanización y la edificación de los terrenos.

En definitiva, consiste en aplicar los planes urbanísticos para conseguir transformar un terreno cualquiera del municipio en suelo urbanizado y, por tanto, edificable, sin perjuicio de la protección que otorgan dichos planes al suelo que no debe ser urbanizado.

Se realizará mediante dos tipos de actuaciones:

**Actuaciones aisladas** que comprenden la edificación en suelo urbano consolidado, la ejecución de obras públicas ordinarias, la puesta en servicio de infraestructuras o servicios públicos de las propias Administraciones Públicas previamente contenidos en los Planes Especiales.

**Actuaciones integradas** se realizará sobre el suelo urbanizable programado estableciendo el propio planeamiento el sistema de ejecución y la delimitación de las unidades de ejecución, en su caso, a través de los Planes Parciales, y pueden llevarse a efecto mediante ejecución pública o privada.

Las Actuaciones integradas de ejecución pública se realizarán mediante el **Sistema de Compensación**.

Las Actuaciones integradas de ejecución pública podrán realizarse mediante tres distintos Sistemas; **Sistema de Cooperación**, **Sistema de Expropiación** y **Sistema de Ejecución Forzosa**.

En las unidades de ejecución comprendidas en cada sistema de ejecución se establecerá la distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios de los terrenos, conforme al aprovechamiento tipo asignado a cada una de dichas unidad de ejecución según el área de reparto en el que estén incluidas, en razón de la distribución realizada en el Plan General.

## 7.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO SISTEMA DE COMPENSACIÓN

La iniciativa corresponderá a **los propietarios** de suelo urbanizable programado o no programado que en el ámbito de actuación establecido en el planeamiento representen al menos el 50% de la superficie total de ese ámbito. Transcurrido, desde la aprobación definitiva del Plan General, 1 año para el suelo urbanizable programado o 2 años para el suelo urbanizable no programado, la iniciativa la puede tener cualquier persona no propietaria de suelo, a través de la figura del “**agente urbanizador**”. Estas exigencias pueden variar según la legislación de cada Comunidad Autónoma, así en la Comunidad de Madrid ha sido eliminada la figura del “agente urbanizador”.

Se aportará al Ayuntamiento para su **aprobación municipal** definitiva, previa información pública, cuando sea necesario un Plan Parcial (PP) y para el de suelo urbanizable no programado el correspondiente Programa de Actuación Urbanística (PAU), además del Proyecto de Urbanización y en su caso, la Propuesta de estatutos y Bases de la Junta de Compensación, así como la acreditación de la titularidad de derechos sobre las fincas incluidas en el ámbito de actuación.

La **Junta de Compensación** será de constitución obligatoria si los propietarios que presentan la iniciativa del sistema de compensación no representen la totalidad de la superficie de suelo. El resto de propietarios que no hayan participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta en el mes siguiente a la notificación de la aprobación definitiva de sus estatutos y bases, transcurrido ese plazo sin haberse incorporado serán expropiados a favor de la Junta.

Si no fuera obligatoria la constitución de la Junta de Compensación podrá constituirse una **Sociedad Mercantil** en cuyo capital participen los titulares de derechos sobre las fincas incluidas en el ámbito de actuación, aportando a la sociedad dichos derechos.

Una vez conseguida la aprobación definitiva del planeamiento, que supondrá la delimitación de las unidades de ejecución, se realizará la distribución de beneficios y cargas entre propietarios, a través de la Junta de Compensación o Sociedad Mercantil constituida al efecto, que realizarán el Proyecto de Reparcelación y serán las encargadas de la ejecución del planeamiento y las responsables directas de la **ejecución de las obras de urbanización** ante la administración.

La Administración Municipal supervisará y controlará la ejecución del planeamiento aprobado y las obras de urbanización, por lo que se habrá de constituir a su favor una garantía económica.

## **8.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO** **SISTEMA DE COOPERACIÓN**

Es la propia **Administración Pública** la que ejecuta el planeamiento elaborando los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, llevando a cabo la **ejecución de las obras de urbanización** con cargo a los propietarios del suelo y responsabilizándose por tanto de la correcta gestión del suelo y su urbanización. La iniciación y condiciones de este sistema de ejecución pueden variar dependiendo de la legislación de cada Comunidad Autónoma.

Para realizar estas tareas la Administración podrá actuar directamente, a través de un órgano urbanístico público competente a tal efecto, o bien mediante una sociedad mercantil de capital totalmente público o mixto, dando cabida en este caso, a los propietarios de suelo de la unidad de ejecución sobre la que se actúe.

Los propietarios de suelo afectados por este sistema de ejecución, ya sea por su elección voluntaria o por imposición del planeamiento, estarán obligados a admitir la reparcelación forzosa para la distribución de los beneficios y cargas, aportando el suelo de cesión obligatoria y gratuita que les corresponda y soportando la ocupación de terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, cuyo coste será de su cuenta y cargo.

También podrán constituir una **Asociación Administrativa de Propietarios** que podrá colaborar en la gestión que realice la Administración, pero su participación es limitada y no decisoria.

Cuando solo exista un solo propietario de suelo afectado o todos los propietarios presten su conformidad, podrá establecerse con la Administración un **Convenio Urbanístico**, considerado como un acuerdo de voluntades entre las partes, Administración y Propietarios, para la gestión y ejecución del planeamiento. Una vez suscritos los Convenios deberán someterse a información pública y podrán ser impugnados por terceros que se consideren perjudicados.

## 9.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

La **Administración Pública** actuará en ejecución del planeamiento expropiando la totalidad de los bienes o derechos incluidos en una o varias unidades de ejecución, entregando a los propietarios el correspondiente justiprecio y procediendo a la **ejecución de las obras de urbanización**.

Se iniciará con la delimitación de las unidades de ejecución en las que va a ser aplicada la expropiación con una relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

El sistema de expropiación se podrá gestionar directamente por la Administración actuante o bien a través de una entidad de derecho público. Mediante encomienda a otra Administración pública territorial o se podrá atribuir a un **Concesionario** por “concurso”.

En este último caso el pliego de condiciones del concurso contendrá las características técnicas, jurídicas y económicas de la actuación a ejecutar, así como las obligaciones y plazos que ha de asumir el adjudicatario en su condición de urbanizador.

Podrán participar en el concurso los no propietarios y los propietarios afectados que representen como mínimo 50% de la superficie sobre la que se actúe, agrupados en una Entidad Urbanística en la que pueden participar también terceras personas que contribuyan a la financiación de la urbanización o realicen las obras en calidad de contratistas.

En la adjudicación del concurso tendrán preferencia los propietarios cuando su oferta esté igualada con otras ofertas de no propietarios, pudiéndose adjudicar a varios ofertantes previo acuerdo entre ellos y con la aceptación de la Administración. La concesión se formalizará mediante **Convenio Urbanístico** y el concesionario tendrá la condición de Promotor.

El **justiprecio de los bienes y derechos expropiados** se fijará conforme a los criterios establecidos en la ley de expropiación forzosa. El pago se podrá realizar en metálico o, previo acuerdo con el expropiado, mediante adjudicación de terrenos que no necesariamente tiene que estar incluido en la unidad de ejecución sobre la que se está actuando.

## 10.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EJECUCIÓN FORZOSA

La **Administración Pública** actúa directamente ejecutando el planeamiento y procediendo a la **ejecución de las obras de urbanización**, ante el incumplimiento en su ejecución por parte de las entidades o personas responsables de hacerlo. Esta actuación administrativa sustitutoria correrá por cuenta y cargo de las entidades o personas incumplidoras.

Habrà de iniciarse mediante una **Declaración de Incumplimiento**, que incluirà los incumplimientos apreciados, los instrumentos de planeamiento y proyectos necesarios para finalizar la ejecución, las obras de urbanización pendientes, con previsión de plazos y costes, y, por último, el suelo edificable necesario para sufragar los costes de gestión del sistema de ejecución forzosa y los gastos de las obras de urbanización.

La resolución administrativa relativa al incumplimiento, podrá establecer la formalización de un **Convenio Urbanístico** entre la Administración, los propietarios afectados y los responsables de la ejecución, para llevarla a cabo.

Los efectos de la Declaración de Incumplimiento, con fijación del sistema de ejecución forzosa, habilitará a la Administración para la ocupación inmediata de terrenos de cesión obligatoria y gratuita, para la formulación y ejecución de los instrumentos de planeamiento, de los proyectos de reparcelación, para la distribución de beneficios y cargas, así como de los proyectos de urbanización.

La Administración siempre habrá de gestionar el sistema de ejecución forzosa de forma directa, pudiendo actuar mediante encomienda a una sociedad mercantil de carácter público. La entidad gestora resultante podrá contratar a terceras empresas urbanizadoras realizando el pago de las obras de urbanización con el producto de la venta de suelo edificable o directamente con suelo edificable. Esta última modalidad de pago requerirá la previa aprobación por el pleno municipal.

Llegada la hora de la **liquidación de la gestión del sistema de ejecución forzosa**, se deberá poner a disposición de los propietarios afectados, que no hayan resultado adjudicatarios de terrenos o indemnizados de cualquier otra manera, la edificabilidad resultante en proporción a la superficie de las finca originales.

## TÉRMINOS URBANÍSTICOS

**Agente Urbanizador.-** Aquella persona física o jurídica, privada o pública, no propietaria del suelo, que asume voluntariamente la responsabilidad de ejecutar su urbanización sin necesidad de la adquisición de dicho suelo. La elección del Agente Urbanizador se realizará en concurso público y por regla general se establecerá en un posterior convenio urbanístico los derechos y obligaciones entre el Agente, los propietarios y la Administración. En la Comunidad de Madrid la figura del agente urbanizador ha sido suprimida por el artículo 17, de la Ley 3/2007, de 6 de julio de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y de la Administración.

**Aprovechamiento Urbanístico Real.-** Será el aprovechamiento urbanístico que se puede obtener al construir sobre una finca aplicando directamente el planeamiento urbanístico, puede ser superior o inferior al aprovechamiento tipo determinado para ese ámbito de actuación. Si es inferior nos encontraremos con una parte de “Aprovechamiento Urbanístico no Patrimonializable” y otra parte de “Aprovechamiento Urbanístico Patrimonializable”.

**Área de Reparto.-** Divisiones territoriales establecidas por el Plan General sobre suelo urbanizable que servirán para la distribución de beneficios y cargas, y en las que queda establecido el aprovechamiento tipo para toda su superficie.

**Convenios Urbanísticos.-** Serán aquellos acuerdos de voluntades entre la Administración y particulares, ya sean personas físicas o jurídicas, para la gestión, ejecución, elaboración o modificación de planeamiento. Los convenios tienen naturaleza administrativa y solo vinculan a los que los suscriben, por lo que pueden ser impugnados por terceros. Cuando se trata de acuerdos solo entre Administraciones Públicas reciben el nombre de “Conciertos Urbanísticos”.

**Normas Complementarias de Planeamiento.-** Son aquellas normas que regulan aspectos no previstos o insuficientemente regulados por los Planes Generales de Ordenación.

**Planes de Sectorización.-** Se asimilan en la Comunidad de Madrid a los “Programas de Actuación Urbanística” (PAU), que operan sobre el “suelo urbanizable no programado”, de igual manera queda asimilada esta categoría de suelo al “suelo urbanizable no sectorizado”.

**Reparcelación.-** Técnica por la que se agrupan las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división realizada conforme al planeamiento urbanístico, adjudicando posteriormente las nuevas parcelas resultantes, una vez realizadas las cesiones obligatorias de terrenos, a los primitivos propietarios en proporción a sus derechos y la Administración en función a las prescripciones del planeamiento y la legislación urbanística. Se redactará un “Proyecto de Reparcelación” que conteniendo lo expuesto distribuya adecuadamente los beneficios y cargas entre los propietarios de la unidad de ejecución.

**Suelo Edificable.-** Aquel suelo apto para edificar una vez cumplidas o garantizadas las obligaciones impuestas por el planeamiento urbanístico. Alcanzada la condición de suelo edificable su titular tiene del derecho y la obligación de edificar en el plazo que le confiera el planeamiento.

**Suelo Urbano no Consolidado.-** Aquellos terrenos que siendo suelo urbano no alcanzan la condición de solares por faltarle alguna condición, entendiéndose “solar” como el terreno que cuenta como mínimo con acceso rodado, suministro de energía, agua y alcantarillado. Sobre el suelo urbano no consolidado se puede aplicar actuaciones integradas para su urbanización o renovación a través de “Planes Especiales de Reforma Interior (PERI)”, o “Planes Parciales de Ordenación (PP)”.

**Unidad de Ejecución.-** Superficie de territorio acotado dentro de un área de reparto establecida por el Plan General, en el que se lleva a cabo la urbanización, cesión y distribución de beneficios y cargas entre sus propietarios. Se asimila a las “Unidades de Actuación”.

## ÍNDICE DE LEGISLACIÓN

### **LEGISLACIÓN ESTATAL**

Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo.

Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, que aprueba las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de lo bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

### **ANDALUCIA**

Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### **ARAGÓN**

Ley 5/1999, de 25 de marzo de Ordenación Urbanística

Decreto 52/2002, de 19 de febrero, que aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

### **ASTURIAS**

Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, que aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.

Decreto 58/1994, de 14 de julio, que aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la ley 2/1991, de 11 de marzo, de reserva de suelo y actuaciones urbanísticas prioritarias.

## **BALEARES**

Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Islas Baleares.

Ley 10/1989, de 2 de noviembre, de sustitución de Planeamiento Urbanístico Municipal.

Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística.

Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico.

## **CANARIAS**

Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Territorio de Canarias y de Espacios Naturales.

Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, que aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

Decreto 55/2006, de 9 mayo, que aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

## **CANTABRIA**

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

Decreto 57/2006, de 25 de mayo, que aprueba Normas Urbanísticas Regionales.

## **CASTILLA-LA MANCHA**

Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación de Territorio y de la Actividad Urbanística.

## **CASTILLA-LEON**

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Decreto 22/2004, de 29 de enero, que aprueba el Reglamento Urbanismo de Castilla y León.

## **CATALUÑA**

Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley Urbanismo.

Decreto 287/2003, de 4 de noviembre, que aprueba el Reglamento parcial de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo.

## **EXTREMADURA**

Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

## **GALICIA**

Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.

Decreto 28/1999, de 21 de enero, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de Galicia.

## **LA RIOJA**

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

## **MADRID**

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

Ley 9/1995, de 28 de marzo, que aprueba medidas de política territorial, suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid.

## **MURCIA**

Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

## **NAVARRA**

Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, que aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

## **PAIS VASCO**

Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Ley 3/1997, de 25 de abril, por la que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Ley 5/1998, de 6 de marzo, de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana.

Decreto 132/1994, de 15 de marzo, sobre aplicación en la Comunidad Autónoma del País Vasco del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Decreto 142/1997, de 17 de junio, por el que se desarrolla la Ley 17/1994 de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

## **VALENCIA**

Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

Decreto 67/2006, de 12 de mayo, que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.