

## CUADRO RESUMEN COMPARATIVO DE LOS MODELOS URBANISTICOS EN ALGUNOS PAÍSES DE LA UNIÓN EUROPEA Y EN ESTADOS UNIDOS

CONCEPTOS URBANISTICOS	ESPAÑA	ITALIA	FRANCIA	ALEMANIA	HOLANDA	INGLATERRA y GALES	ESTADOS UNIDOS
<b>1. Estructura y organización estatal</b>	Estado Autonómico 17 Comun. Autónoms 50 provincias 8.000 municipios	Estado-región 20 Regiones (5 espec.) 95 prov. +13 A.M. 8.000 municipios	Estado unit. centralis desconcentrado 22 Regiones 96 Departam. (Prov) 36.400 municipios	Estado Federal 16 Estados ( <i>Länder</i> ) 8.500 <i>Gemeinde</i> 237 <i>Landkreise</i> 91 <i>Kreisfreie Städte</i>	Estado unitario descentralizado: 12 Provinc. 650 municipios	Estado unitario centr. desconcentrado 47 <i>Counties</i> , 333 <i>Districts</i> 7 Distrits metropolts <i>Boroughs</i> y <i>Parishes</i>	Estado Federal 51 Estados Counties
Competencias legislativas en materia de urbanismo	Exclusiva de las Comunids Autónoms (propiedad y valorac. exprop. del Estado)	Estado y las 5 Regiones de régimen especial	Exclusivamente Estado central	Ley marco Federal y de desarrollo de cada <i>Länder</i>	Estado central y provincias; con directivas oblig. de supervisión Estado	Estado central exclusivamente	Exclusivamente los Estados federados
<b>2. Bases del derecho positivo urbanístico</b>	Derecho administrativo	Regimen Derecho administrativo	Regimen Derecho administrativo	Regimen Derecho administrativo	Regimen Derecho administrativo	Derecho civil (no regimen de Dcho administrativo)	Derecho civil (no regimen de Dcho administrativo)
Niveles del planeamiento supralocal	Se prevén planes integrales comprensivos o directores e indicativos, sectoriales o para áreas-problema en todos los niveles administrativos; no son directamente vinculantes para las propiedades privadas, pero en general comportan determinaciones que pueden ser vinculantes para los planes de ámbito territorial inferior (municipal)					Planes regionales indicativos, sólo vinculan adminstnes.	Planes estatales y regionales no vincul. sólo indicativos
<b>Niveles y carácter del Planeamiento local</b> (vinculante/indicativ. general/parcial programación temporal oblig./no)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Plan General Mcpal</i> detallado, vinculante y program. temporal</li> <li>• <i>Planes parciales</i> detallados, vinculant. propiedad y programa tiempo obligatorio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Piano Regolatore Generale</i> vinculante, no program tempor.</li> <li>• <i>Piani Particolareggiati</i> detallados, parc. programados vinculant urbaniz. mediante convenio desarrollo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Schéma Directeur</i> indicat., no program.</li> <li>• <i>Plan d'Occupation des Sols</i> general, vinculante, detallado no program, salvo (ZUP) y <i>ZAC</i> concerté con propiet. o concursos urbaniz.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Flächennutzungsplan</i> indicativo, estructur.</li> <li>• <i>Bebauungsplan</i> parcial, detallado, vinculante, no tiempo programado</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Structuurplan</i> indicativo, no vinc. no programado</li> <li>• <i>Bestemmingsplan</i> parcial detall, vinculante, no programado y estudio económico ejecuc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Structure plan</i> del condado o Metropol. District, indicativo</li> <li>• <i>Local plans</i>, generales o parciales indicativos, no vinculantes ni programados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Master plan</i> general, no vinculte, ni programado</li> <li>• <i>Ordinance Zoning</i>, parcial, detallado, vinculante, pero no programado</li> </ul>
Potestad planeamtº y urbanización y control administrativo de las iniciativas privadas	Función pública nacionalizada + control inic. privada de uso del espacio y tiempo reglados en todas zonas	Función pública nacionalizada + control inic. privada en uso del espacio reglado; no tiempo salvo zonas señaladas	Función pública nacionalizada + control inic. privada en uso del espacio reglado; no tiempo, salvo zonas señaladas	Función pública nacionalizada + control inic. privada en uso del espacio reglado; no tiempo, salvo zonas señaladas	Función pública nacionalizada + control inic. privada en uso del espacio reglado; no tiempo, salvo zonas señaladas	Función pública nacionalizada + desregulada + iniciativa privada sometida control discrecional espacio	Función pública nacionalizada + control inic. privada en uso del espacio reglado; no tiempo en ninguna zona
<b>3. Facultad/dchs urbanísticos de la propiedad privada de suelo</b>	Delimitadas por ley: dchº urbanizar, al aprovechamiento, edificar y edificación	Dchº a edificar en regimen concesional, no dchº a urbanizar que es público	Dcho a edificar según determinaciones POS; prohibido fuera zonas urbanas sin POS	Dcho a edificar según determinac. <i>BBauP</i> . No dchº urbanizar sin plan local previo	Dcho a edificar según determinac. <i>BestPl.</i> , no dchº urbanizar sin plan local previo	Dcho a edificar según limitaciones plan + criters discrecionales, no dchº a urbanizar	Dcho a edificar según limitacs. <i>OrdZon</i> , no dchº urbanizar sin plan local previo

CONCEPTOS URBANISTICOS	ESPAÑA	ITALIA	FRANCIA	ALEMANIA	HOLANDA	INGLATERRA y GALES	ESTADOS UNIDOS
<b>Clasificación suelo de los planes:</b> ¿atribuye directamte derechos a la propiedad del suelo?	Sí: en <i>PGM</i> y en <i>Planes parciales</i> . Prop. suelo adquiere dchos urbanísticos condicionados a cumplimient deberes	No en <i>PGral Regol.</i> No en <i>PPartic.</i> Prop. no adquiere dch <sup>o</sup> s ni deberes urb., sólo promotor convenio	No en <i>POS</i> No en <i>Zonas ejec.</i> Prop. no adquiere dch <sup>o</sup> s ni deberes urb., sólo promotor solicitante	No en <i>FNutPläne</i> ni en <i>BBauPläne</i> No en <i>Zonas ejec.</i> Prop. no adquiere dch <sup>o</sup> s ni deberes urb., sólo promotor solíc.	No en <i>StrPlane</i> No en <i>BestPlane</i> Prop. no adquiere dch <sup>o</sup> s ni deberes urb., sólo promotores con el Ayt <sup>o</sup> .	No con <i>StrPlans</i> ni <i>Local PLans</i> No preexisten dch <sup>o</sup> s ni deberes urbanizar o edificar: sólo negociación discrec.	No con <i>MastPlans</i> . Sí con <i>OrdZon.</i> promotor propone desarrollo detallado
<b>Deberes</b> urbanísticos de propietario suelo urbanizable y edificaciones	Función social de la propiedad: Planear, equidistrib., ceder suelo, urbaniz., edificar, usar, conservar, rehabilitar	Función social prop. No deber de urbanizar Condiciones obras convenidas con el promotor. No deber edificar, sí conservar y <i>recupero</i>	Función social prop. No deber de urbanizar Condiciones regladas cesiones y tasas al promotor (prop.) No deber edificar, sí conservar y rehabilit.	<i>Sozialbindung des Eigentums</i> : No deber de urbanizar. Condics /cuotas económicas regladas al promotor. No deber edificar, sí conservar y rehabilit.	Función social prop. No deber de urbanizar Condiciones económ al promotor (prop.) No deber edificar, sí conservar y rehabilit.	No función social propiedad civil No deber de urbanizar Condiciones pactos discrecional con promotor seg. casos No deber edificar, si conservar y rehabilit.	No función social propiedad civil No deber de urbanizar Condiciones pactables <i>OrdZ.</i> con promotor. seg. casos No deber edificar, si conservar y rehabilit.
Aprovechamiento urbanístico subjetivo de la propiedad, según leyes/planes	Condicionado: 85% priv; 15% públ. del aprov.tipo creado por plan (pérdida o 50% a.tipo si se incumplen plazos)	Apr. urb. de dominio público, con concesión administr. canon oneroso y plazo para el propietario suelo	<i>Plafond legal de densité</i> máximo gral. según POS (o no), según valor mercado de situación	Ninguno, sólo según valor mercado de situación según plan	Ninguno, sólo según valor mercado de situación antes plan	Ninguno, sólo según valor mercado al <i>existing use value</i> antes del plan	Ninguno, sólo según valor mercado situación con el plan
<b>4. Gestión y ejecución plan</b>	Propietario suelo bajo control público	Promotor empresario bajo control público municipal	Promotor empresario bajo control público Prefecto + mcpal	Promotor empresario bajo control mcpal y urbanización pública	Promoción enteramte bajo iniciativ control público municipal	Promotor empresario con pacto discrecion. Admon local	Promotor empresario bajo control público municipal
¿Plazos obligatorios de urbanización?	Sí, condición adquisición de dch <sup>o</sup> s de la propiedad (sanc.	No, salvo zonas especiales promoc. convenida o pública	No, salvo zonas especiales de promoc. convenida o pública	No, promueve el <i>Gemeinde</i> o condicio. promoc. privada	No, promueve y urbaniza siempre el municipio	No, promoc. privada cuando quiere	No, promoc. privada cuando quiere
¿Hay repartos para igualdad o justa equidistribución entre propietarios?	Sí, reparcelación obligatoria administrativa del 85% aprov. tipo Plan	No, cada uno lo que tiene, se pagan cánones urbanizac. 1 <sup>a</sup> y 2 <sup>a</sup> reglados	No, se paga el exceso aprov. del POS sobre PLD y ceden suelo y tasas equipmt <sup>o</sup> . reglad	Sí, <i>Umlegung</i> en zonas señaladas, resto se paga canon reglado urbanización mcpal	No, se pagan costes urbaniz. <i>BPlan</i> cerrados (colaborción privada empresarios)	No, se pactan discrec. <i>planning gains</i> como contraprestaciones volunt. suelo,obras..	No, se pactan limita. contraprestaciones volunt. dotaciones, obras, mejoras, etc.
¿Hay cesiones de suelo obligatorias?	Sí, regladas en % por Ley en estándares máximos + urbaniz.	No, convenidas en cada promoción y canon urbanización	Sí, regladas en tasas de equipmt <sup>o</sup> por Ley más otras cuotas urb.	No, regladas en tasas de equipmt <sup>o</sup> por Ley más otras cuotas urb.	No, dotacs públicas son adquiridas o expropiadas por Plan	No, se pactan discrec. en <i>agreements</i> voluntarios <i>ad hoc</i>	No, se pactan según necesidades promoc. en <i>agreements ad hoc</i>
Financiación obras urbanización internas y externas	Privada propietario suelo interna sólo	Privada promotor inter y exter conven.	Privada promotor inter y exter concert.	Pública (con cuotas privadas) o privada interna y externa	Pública con colabor. empres privadas inter y exter + Provinc.	Privada inter/externa, según pacto voluntar.	Privada interna promotor y sólo lo necesario las externas
Carácter licencia edificación	Reglada declarativa derechos	Reglada constitutiva concesión derecho	<i>Permis de construire</i> reglado declarativo y constitut. del derecho	Reglada declarativa derechos	Reglada declarativa derechos	<i>Planning permission</i> (urbanizar y edificar) no reglado, constitut. derechos propiedad	<i>Building consent</i> reglado declarativo, pero cambios constitutivo derechos

<b>CONCEPTOS URBANISTICOS</b>	<b>ESPAÑA</b>	<b>ITALIA</b>	<b>FRANCIA</b>	<b>ALEMANIA</b>	<b>HOLANDA</b>	<b>INGLATERRA y GALES</b>	<b>ESTADOS UNIDOS</b>
-----------------------------------	---------------	---------------	----------------	-----------------	----------------	-------------------------------	---------------------------