Códigos electrónicos

Código de Urbanismo de Castilla y León

Selección y ordenación:
Ángel Mª Marinero Peral

Edición actualizada a 15 de julio de 2019

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/legislacion/codigos/

Alertas de actualización en BOE a la Carta: www.boe.es/a_la_carta/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (PDF): 007-14-115-8
NIPO (Papel): 007-14-165-7
NIPO (ePUB): 007-14-114-2
ISBN: 978-84-340-2149-5
Depósito Legal: M-30567-2014

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
publicacionesoficiales.boe.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota del Autor 1

§ 2. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León . . 11

§ 3. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León 27

§ 4. Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 110

§ 5. Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León 298

§ 6. Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León 304

§ 7. Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. [Inclusión parcial] 312

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota del Autor 1

A) NORMAS DE RANGO LEGAL 3
B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO 5
C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 10

§ 2. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León 11

Preámbulo 11
TÍTULO I. De la ordenación del territorio 14
TÍTULO II. De los instrumentos de ordenación del territorio 15
CAPÍTULO I. Disposiciones comunes 15
CAPÍTULO II. Directrices de ordenación del territorio de Castilla y León 15
CAPÍTULO III. Directrices de ordenación de ámbito subregional 18
CAPÍTULO IV. Planes y proyectos regionales 21
CAPÍTULO V. Planes de ordenación de los recursos naturales 24
TÍTULO III. De la coordinación administrativa y la participación social 24
Disposiciones adicionales 25
Disposiciones transitorias 26
Disposiciones finales 26

§ 3. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León 27

Preámbulo 27
TÍTULO PRELIMINAR. Objeto y principios generales 35
TÍTULO I. Régimen del suelo 37
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 37
CAPÍTULO II. Clasificación del suelo 38
CAPÍTULO III. Régimen del suelo urbano y urbanizable 41
CAPÍTULO IV. Régimen del suelo rústico 44
CAPÍTULO V. Régimen del suelo en municipios sin planeamiento urbanístico 46
TÍTULO II. Planeamiento urbanístico 47
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 47
CAPÍTULO II. Plan General de Ordenación Urbana 53
CAPÍTULO III. Normas urbanísticas 54
CAPÍTULO IV. Planeamiento de desarrollo 55
CAPÍTULO V. Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico 57
CAPÍTULO VI. Efectos del planeamiento urbanístico 61
TÍTULO III. Gestión urbanística 62
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 62
CAPÍTULO II. Gestión de actuaciones aisladas 64
CAPÍTULO III. Gestión de actuaciones integradas 66
Sección 1.ª Disposiciones generales 66
Sección 2.ª Sistema de concierto 69
Sección 3.ª Sistema de compensación 69
Sección 4.ª Sistema de cooperación 70
Sección 5.ª Sistema de concurrencia 71
Sección 6.ª Sistema de expropiación 73
CAPÍTULO IV. Formas complementarias de gestión urbanística 74
TÍTULO IV. Control del uso del suelo 77
CAPÍTULO I. Licencia urbanística 77
Sección 1.ª Licencia urbanística 77
Sección 2.ª Declaración responsable 80

CAPÍTULO II. Fomento de la edificación, conservación y rehabilitación . . . 81
CAPÍTULO III. Protección de la legalidad . . . 84
TÍTULO V. Intervención en el mercado del suelo . . . 89
CAPÍTULO I. Patrimonios públicos de suelo . . . 89
CAPÍTULO II. Otros instrumentos de intervención en el mercado de suelo . . . 91
TÍTULO VI. Organización y coordinación administrativa . . . 93
TÍTULO VII. Información urbanística y participación social . . . 96
TÍTULO VIII. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana . . . 99
Disposiciones adicionales . . . 103
Disposiciones transitorias . . . 105
Disposiciones derogatorias . . . 108
Disposiciones finales . . . 109

§ 4. Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León . . . 110

Preámbulo . . . 110
Artículos . . . 117
Disposiciones adicionales . . . 117
Disposiciones transitorias . . . 120
Disposiciones derogatorias . . . 120
Disposiciones finales . . . 120
REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN . . . 121
TÍTULO PRELIMINAR. Objeto y principios generales . . . 121
CAPÍTULO I. Objeto . . . 121
CAPÍTULO II. Principios generales de la actividad urbanística . . . 122
TÍTULO PRIMERO. Régimen del suelo . . . 125
CAPÍTULO I. Contenido urbanístico del derecho de propiedad . . . 125
Sección 1.ª Derechos urbanísticos . . . 125
Sección 2.ª Deberes urbanísticos . . . 126
CAPÍTULO II. Clasificación del suelo . . . 129
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 129
Sección 2.ª Suelo Urbano . . . 130
Sección 3.ª Suelo urbanizable . . . 133
Sección 4.ª Suelo rústico . . . 134
CAPÍTULO III. Régimen del suelo urbano y urbanizable . . . 137
Sección 1.ª Régimen del suelo urbano consolidado . . . 137
Sección 2.ª Régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada . . . 138
Sección 3.ª Régimen del suelo urbanizable con ordenación detallada . . . 139
Sección 4.ª Régimen del suelo urbano o urbanizable sin desarrollar . . . 140
Sección 5.ª Deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas . . . 140
Sección 6.ª Plazos para cumplir los deberes urbanísticos . . . 141
CAPÍTULO IV. Régimen del suelo rústico . . . 142
Sección 1.ª Régimen general de deberes en suelo rústico . . . 142
Sección 2.ª Régimen general de derechos en suelo rústico . . . 143
Sección 3.ª Régimen de cada categoría de suelo rústico . . . 144
CAPÍTULO V. Régimen del suelo en terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico . . . 147
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 147
Sección 2.ª Régimen del suelo urbano . . . 148
Sección 3.ª Régimen del suelo rústico . . . 149
TÍTULO II. Planeamiento urbanístico . . . 150
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 150
CAPÍTULO II. Plan general de ordenación urbana . . . 152
Sección 1.ª Objeto . . . 152
Sección 2.ª Ordenación general . . . 152
Sección 3.ª Ordenación detallada en suelo urbano consolidado . . . 159
Sección 4.ª Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable . . . 161
Sección 5.ª Planeamiento previo . . . 165
Sección 6.ª Documentación . . . 166
CAPÍTULO III. Normas urbanísticas municipales . . . 168
Sección 1.ª Objeto . . . 168
Sección 2.ª Ordenación general . . . 168
Sección 3.ª Ordenación detallada . . . 171
Sección 4.ª Planeamiento previo . . . 173
Sección 5.ª Documentación . . . 173

CAPÍTULO III BIS. Normas urbanísticas de coordinación y normas urbanísticas territoriales . . . 175
CAPÍTULO IV. Planeamiento de desarrollo . . . 176
Sección 1.ª Estudios de Detalle . . . 176
Sección 2.ª Planes parciales . . . 179
Sección 3.ª Planes especiales . . . 181
CAPÍTULO V. Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico . . . 184
Sección 1.ª Elaboración del planeamiento urbanístico . . . 184
Sección 2.ª Aprobación del planeamiento urbanístico: Disposiciones comunes . . . 185
Sección 3.ª Aprobación del planeamiento general . . . 188
Sección 4.ª Aprobación del planeamiento de desarrollo . . . 190
Sección 5.ª Vigencia, revisión y modificación del planeamiento urbanístico . . . 191
Sección 6.ª Actos posteriores a la aprobación del planeamiento urbanístico . . . 193
Sección 7.ª Intervenciones especiales de la Comunidad Autónoma . . . 195
CAPÍTULO VI. Efectos del planeamiento urbanístico . . . 196
TÍTULO III. Gestión urbanística . . . 197
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 197
Sección 1.ª Concepto y modalidades de gestión urbanística . . . 197
Sección 2.ª Entidades urbanísticas colaboradoras . . . 198
Sección 3.ª Ejecución y garantía de la urbanización . . . 201
Sección 4.ª Recepción y conservación de la urbanización . . . 205
Sección 5.ª Derechos de realojo y retorno . . . 207
CAPÍTULO II. Actuaciones aisladas . . . 207
Sección 1.ª Objeto y gestión . . . 207
Sección 2.ª Actuaciones aisladas de urbanización . . . 208
Sección 3.ª Actuaciones aisladas de normalización . . . 209
Sección 4.ª Actuaciones aisladas de carácter mixto . . . 211
Sección 5.ª Actuaciones aisladas de expropiación . . . 211
Sección 6.ª Actuaciones aisladas de ocupación directa . . . 213
CAPÍTULO III. Actuaciones integradas: Disposiciones comunes . . . 214
Sección 1.ª Objeto y gestión . . . 214
Sección 2.ª Unidades de actuación . . . 215
Sección 3.ª Proyectos de actuación: Objeto y determinaciones generales . . . 216
Sección 4.ª Proyectos de actuación: Determinaciones sobre urbanización . . . 217
Sección 5.ª Proyectos de actuación: Determinaciones sobre reparcelación . . . 218
Sección 6.ª Proyectos de actuación: Elaboración, aprobación y efectos . . . 222
Sección 7.ª Otras disposiciones generales para la gestión de las actuaciones integradas . . . 224
CAPÍTULO IV. Actuaciones integradas: Sistemas de actuación . . . 225
Sección 1.ª Actuaciones integradas por concierto . . . 225
Sección 2.ª Actuaciones integradas por compensación . . . 226
Sección 3.ª Actuaciones integradas por cooperación . . . 228
Sección 4.ª Actuaciones integradas por concurrencia . . . 229
Sección 5.ª Actuaciones integradas por expropiación . . . 234
Sección 6.ª Cambio del sistema y derogación del Proyecto de Actuación . . . 236
TÍTULO IV. Intervención en el uso del suelo . . . 237
CAPÍTULO I. Licencia urbanística . . . 237
Sección 1.ª Actos sujetos . . . 237
Sección 2.ª Competencia y procedimiento . . . 238
Sección 3.ª Efectos y eficacia temporal . . . 241
Sección 4.ª Autorización de usos excepcionales . . . 243
Sección 5.ª Licencia de parcelación . . . 245
Sección 6.ª Otras licencias especiales . . . 246
CAPÍTULO II. Declaración responsable . . . 247
CAPÍTULO III. Instrumentos de fomento de la conservación, rehabilitación y nueva edificación . . . 248
Sección 1.ª Inspección técnica de edificios . . . 248
Sección 2.ª Orden de ejecución . . . 252
Sección 3.ª Declaración de ruina . . . 253
Sección 4.ª Venta y sustitución forzosas . . . 256
CAPÍTULO IV. Protección de la legalidad . . . 258
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 258
Sección 2.ª Inspección urbanística . . . 258
Sección 3.ª Medidas de protección y restauración de la legalidad . . . 260
Sección 4.ª Infracciones urbanísticas y personas responsables . . . 262
Sección 5.ª Sanciones . . . 264
Sección 6.ª Procedimiento sancionador . . . 266
Sección 7.ª Otras medidas de protección de la legalidad . . . 267
Sección 8.ª Inactividad municipal . . . 268

Sección 9.ª Protección de la legalidad respecto de actos sujetos a declaración responsable . . . 269
TÍTULO V. Intervención en el mercado del suelo . . . 269
CAPÍTULO I. Patrimonios públicos de suelo . . . 269
Sección 1.ª Objeto y tipos . . . 269
Sección 2.ª Constitución y destino . . . 270
Sección 3.ª Gestión . . . 272
Sección 4.ª Transmisión . . . 272
CAPÍTULO II. Otros instrumentos de intervención en el mercado de suelo . . . 274
Sección 1.ª Derechos de tanteo y retracto . . . 274
Sección 2.ª Derecho de superficie . . . 277
Sección 3.ª Programas municipales de suelo . . . 277
TÍTULO VI. Organización y coordinación administrativa . . . 278
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 278
CAPÍTULO II. Entidades y órganos urbanísticos especiales . . . 279
CAPÍTULO III. Órganos de coordinación administrativa . . . 281
Sección 1.ª Comisiones Territoriales de Urbanismo . . . 281
Sección 3.ª Comisiones Territoriales de Valoración . . . 281
TÍTULO VII. Información urbanística y participación social . . . 283
CAPÍTULO I. Información urbanística . . . 283
CAPÍTULO II. Participación social . . . 287
Sección 1.ª Información pública . . . 287
Sección 2.ª Convenios urbanísticos . . . 288
TÍTULO VIII. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana . . . 290
CAPÍTULO I. Actuaciones de rehabilitación . . . 290
CAPÍTULO II. Actuaciones de regeneración urbana . . . 292
CAPÍTULO III. Actuaciones de renovación urbana . . . 294
CAPÍTULO IV. Disposiciones comunes . . . 295

§ 5. Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León. . . . 298

Preámbulo . . . 298
Artículos . . . 299
Disposiciones transitorias . . . 299
Disposiciones finales . . . 299
NORMA TÉCNICA URBANÍSTICA SOBRE EQUIPAMIENTO COMERCIAL . . . 300
CAPÍTULO I. Objeto . . . 300
CAPÍTULO II. Criterios para el planeamiento general . . . 300
CAPÍTULO III. Criterios para el planeamiento habilitante . . . 301

§ 6. Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León . . . 304

Preámbulo . . . 304
Artículos . . . 305
Disposiciones adicionales . . . 310
Disposiciones derogatorias . . . 310
Disposiciones finales . . . 311

§ 7. Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. [Inclusión parcial] . . . 312

Disposiciones transitorias . . . 312

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

§ 1

Nota del Autor

Última modificación: 15 de julio de 2019

El objetivo del *"Código de Derecho Urbanístico"* es poner a disposición de los aplicadores de esta rama del derecho administrativo una herramienta eficaz para desarrollar su actividad profesional con la seguridad requerida.

A menudo los rápidos cambios que sufre la normativa urbanística inducen a confusión incluso a los profesionales y contribuyen a que el urbanismo se perciba como algo oscuro y complicado. Si bien las causas de este fenómeno escapan al ámbito de este trabajo, sólo con un constante esfuerzo de todas las administraciones públicas para promover la transparencia puede pensarse en su superación.

El Código incluye todas las normas de nivel legal y reglamentario que regulan la actividad urbanística, entendida como la función pública que tiene por objeto la ordenación, transformación, conservación y control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación. Se incluye, además, un enlace a la página web donde puede consultarse el planeamiento urbanístico.

Las normas han sido seleccionadas con los siguientes criterios:

– Actualización constante: frente a un código tradicional que nos da una imagen estática en un momento temporal concreto, las nuevas tecnologías permiten que los cambios se introduzcan de forma inmediata tras su entrada en vigor.

– Sistematización territorial: se trata de conocer con seguridad, en un momento dado, la normativa y el planeamiento aplicables en cada Comunidad Autónoma, puesto que la actividad urbanística se caracteriza por su fuerte base territorial.

– Inclusión de las normas reguladoras de la ordenación del territorio: primero, porque en varias comunidades la ordenación del territorio se regula de forma conjunta con el urbanismo; segundo, porque en la legislación estatal se agrupan las referencias a los instrumentos regulados en las normas urbanísticas y de ordenación del territorio; y por último, por el amplio consenso doctrinal sobre la íntima relación entre ambas materias.

– Exclusión de las normas reguladoras de la actividad constructiva: a diferencia de las anteriores, no se consideran comúnmente como integrantes de la normativa urbanística; tampoco en ninguna comunidad coexisten dentro de una norma común, salvo algunas materias aisladas, ni la legislación estatal suele mezclarlas.

– Exclusión de los instrumentos de planificación, incluso de los aprobados mediante normas de rango legal o reglamentario, pues el contenido de estos últimos no se diferencia de los instrumentos de planificación ordinarios que se aprueban mediante actos administrativos, tales como acuerdos, órdenes o resoluciones (que por definición se excluyen de la codificación). Esta exclusión queda compensada al proporcionar, al final del índice de normas, los enlaces a la página web donde puede consultarse el planeamiento urbanístico de cada Comunidad.

– Inclusión de las normas estatales en materia de suelo, incluidas las de aplicación básica y supletoria: es un grupo muy heterogéneo, pues existen normas que regulan competencias exclusivas del Estado (como las valoraciones de suelo) junto con normas que

regulan condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (que por tanto no son de aplicación directa, sino mediante los correspondientes desarrollos autonómicos), y normas de aplicación supletoria para materias en las que eventualmente no exista regulación autonómica.

– Inclusión de normas relativas a materias relacionadas con el urbanismo, que si bien en algunas comunidades se integran en las normas urbanísticas generales, en otras son independientes, tales como (por ejemplo) patrimonios públicos de suelo, rehabilitación y regeneración urbana, participación en las plusva¬lías generadas por la acción urbanística, derechos de realojamiento, edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable, urbanizaciones con déficit, etc.

Surgen aquí varios problemas prácticos de codificación:

• Las normas que desarrollan competencias en materia de vivienda no se consideran parte del derecho urbanístico, salvo algunas que regulan aspectos de las "viviendas de protección pública" en relación con las cuales se utilizan técnicas urbanísticas; solo en este caso se incluyen en el código urbanístico.

• Las normas que regulan procedimientos de evaluación ambiental, evaluación de impacto y análogos se encuadran en el derecho ambiental, pero a veces incluyen normas de carácter urbanístico, y solamente en ese caso se incluyen en el código urbanístico.

• Las normas que se refieren a la protección y regulación de usos en ciertos hábitat, como por ejemplo el litoral marítimo, pese a su apariencia "ambiental", son muy a menudo netamente urbanísticas en su contenido, aplicándose el criterio anterior.

• Las normas de protección, gestión y ordenación del paisaje son urbanísticas pese a que a menudo se las identifica más bien con la normativa ambiental. Pero ya que su contenido modifica la normativa urbanística general y emplea sus técnicas y su terminología, la codificación debe incluirlas.

– En materia de organización administrativa, no se incluyen normas reguladoras de la organización administrativa en sí misma, pero sí las que regulan órganos colegiados que cuentan con competencias no pocas veces resolutorias. Primero porque, a diferencia de las normas organizativas puras, en varias comunidades su regulación está incluida en las normas urbanísticas de carácter general; y segundo porque este tipo de normas suele incluir preceptos no estrictamente organizativos, como atribución de competencias, reglas para adopción de acuerdos, disposiciones en materia de recursos, etc.

Índice completo de normativa

Se incluye seguidamente un índice completo de normativa, en el que como primer criterio se ordenan por separado las normas de rango legal y las de rango reglamentario; dentro de cada grupo, se distinguen:

– Las normas urbanísticas vigentes incluidas en el Código de forma completa, a las que se asigna un número de orden que las identificará.

– Las normas urbanísticas vigentes incluidas en el Código de forma parcial (como por ejemplo sucede con normas esencialmente modificativas, pero que contienen también disposiciones propias de carácter sustantivo) a las que se asigna también un número de orden, que continúa la lista de las normas completas.

– Las normas urbanísticas vigentes que aprueban instrumentos de ordenación del territorio, o de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

– Las normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– Las normas urbanísticas derogadas.

– Por último se aporta el enlace o enlaces para acceder a las páginas web donde puede consultarse el planeamiento urbanístico vigente.

Dentro de cada capítulo del índice, las normas se ordenan cronológicamente, y para cada una de ellas se detallan las normas que han introducido modificaciones con carácter posterior a su entrada en vigor.

Código urbanístico

Por último, el "código urbanístico" propiamente dicho se limita a las normas que cumplen los criterios expuestos, que se ordenan cronológicamente, si bien, como ya se ha dicho, secuenciando en primer lugar las de rango legal y seguidamente las reglamentarias.

Abreviaturas

– BOE Boletín Oficial del Estado
– BOCyL Boletín Oficial de Castilla y León.
– CE Corrección de errores

A) NORMAS DE RANGO LEGAL

Normas vigentes incluidas en el Código

1. LEY 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10/12/1998).

Modificada por:

– LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
– LEY 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 31/12/2004).
– LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
– LEY 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 18/12/2006).
– LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
– LEY 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 30/03/2010).
– LEY 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 7/03/2013).
– LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).
– LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).

2. LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999).

Modificada por:

– LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 12/07/2002).
– LEY 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2002).
– LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
– LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
– LEY 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 28/12/2007).
– LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
– LEY 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León (BOCyL 29/12/2008).
– LEY 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 07/09/2010).
– LEY 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 30/03/2010).

– LEY 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del ente público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCyL 23/12/2010).

– LEY 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOCyL 29/02/2012).

– LEY 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 7/03/2013).

– LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).

– LEY 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico (BOCyL 27/12/2013).

– LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).

– LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).

– LEY 10/2014, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y de financiación de las entidades locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 29/12/2014).

– LEY 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León (BOCyL 30/03/2015).

– LEY 2/2017, de 4 de julio, de Medidas Tributarias y Administrativas (BOCyL 6/07/2017).

– LEY 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 26/03/2019).

Normas vigentes que aprueban instrumentos de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

– LEY 9/2002, de 10 de julio, para la declaración de proyectos regionales de infraestructuras de residuos de singular interés para la Comunidad (BOCyL 12/07/2002).

Anulada parcialmente por SENTENCIA del Tribunal Constitucional 129/2013, de 4 de junio de 2013 (BOE 2/07/2013).

– LEY 6/2005, de 26 de mayo, de declaración de proyecto regional para la instalación de un centro de tratamiento de residuos urbanos para la provincia de Salamanca, en el término municipal de Gomecello (Salamanca) (BOCyL 27/05/2005).

– LEY 2/2008, de 17 de junio, de Declaración de Proyecto Regional para la instalación de un centro de tratamiento de residuos industriales no peligrosos en el término municipal de Fresno de la Ribera (Zamora) (BOCyL 24/06/2008).

– LEY 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 24/06/2008).

Modificada por:

- LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).

– LEY 4/2011, de 29 de marzo, de aprobación de las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la Montaña Cantábrica Central en Castilla y León (BOCyL 14/04/2011).

– LEY 9/2014, de 27 de noviembre, por la que se declaran las áreas funcionales estables de Castilla y León y se modifica la Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 12/07/2002).

– LEY 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2002).

– LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).

– LEY 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 31/12/2004).

– LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).

– LEY 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 18/12/2006).

– LEY 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 28/12/2007).

– LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).

– LEY 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León (BOCyL 29/12/2008).

– LEY 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 30/03/2010).

– LEY 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del ente público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCyL 23/12/2010).

– LEY 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOCyL 29/02/2012).

– LEY 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 7/03/2013).

– LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).

–LEY 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 26/03/2019).

Normas urbanísticas derogadas

– LEY 9/1997, de 13 de octubre, de medidas transitorias en materia de Urbanismo (BOCyL 16/10/1997).

– LEY 6/2007, de 28 de marzo, de aprobación del Proyecto Regional «Ciudad del Medio Ambiente» (BOCyL 27/04/2007).

Anulada por SENTENCIA del Tribunal Constitucional de 5 de diciembre de 2013 (BOE 8/01/2014).

– LEY 6/2010, de 28 de mayo, de Declaración de Proyecto Regional del «Complejo de Ocio y Aventura Meseta-Ski» (BOCyL 11/06/2010).

Anulada por SENTENCIA del Tribunal Constitucional de 7 de octubre de 2014 (BOE 29/10/2014).

B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO

Normas vigentes incluidas en el Código

3. DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 2/02/2004; CE BOCyL 2/03/2004 y 11/10/2006).

Modificado por:

– DECRETO 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León (BOCyL 26/12/2005).

– DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 11/10/2006).

– DECRETO 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 25/01/2008).

– LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).

– DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009).

– DECRETO 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCyL 13/03/2013).

– DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013).

– LEY 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico (BOCyL 27/12/2013).

– DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).

– LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).

– LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).

– LEY 10/2014, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y de financiación de las entidades locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 29/12/2014).

– DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016; CE BOCyL 15/04/2016).

4. DECRETO 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León (BOCyL 28/07/2010).

5. DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013).

Modificado por:

– DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).

– DECRETO 35/2017, de 16 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 20/11/2017).

Normas vigentes incluidas en el Código de forma parcial

6. DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009) (Disposiciones transitorias).

Normas vigentes que aprueban instrumentos de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

– DECRETO 206/2001, de 2 de agosto, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación de ámbito subregional de Valladolid y Entorno (BOCyL 08/08/2001; CE BOCyL 28/01/2002, 09/06/2003 y 04/01/2006).

Modificado por:

• DECRETO 60/2004, de 13 de mayo, por el que se aprueba parcialmente la Modificación de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional de Valladolid y Entorno en el término municipal de Valladolid (BOCyL 19/05/2004).

• DECRETO 45/2008, de 19 de junio, por el que se aprueba la modificación de las Directrices de Ordenación de Valladolid y Entorno (BOCyL 25/06/2008).

• LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).

– DECRETO 205/2001, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial del Canal de Castilla (BOCyL 08/08/2001).

– DECRETO 220/2001, de 6 de septiembre, por el que se aprueba como Proyecto Regional el proyecto de construcción, instalaciones y accesos de un Depósito Controlado de Residuos a establecer en el término municipal de Abajas de Bureba (BOCyL 19/09/2001).

– DECRETO 59/2002, de 18 de abril, por el que se aprueba el Proyecto Regional para la instalación de una planta de bioetanol en Babilafuente (BOCyL 24/04/2002; CE BOCyL 17/12/2003).

– DECRETO 62/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Burgos (BOCyL 28/05/2003).

– DECRETO 11/2004, de 15 de enero, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial del Puerto de San Isidro (BOCyL 21/01/2004).

Modificado por:

– LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).

– DECRETO 44/2004, de 6 de mayo, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Territorial de la actuación logística industrial en Tordesillas (BOCyL 12/05/2004).

– DECRETO 74/2005, de 20 de octubre, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación de ámbito subregional de Segovia y Entorno (BOCyL 26/10/2005; CE BOCyL 08/11/2005 y 27/01/2006).

Modificado por:

– LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).

– LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).

– DECRETO 75/2005, de 20 de octubre, por el que se aprueba el proyecto regional para la ordenación del Campus de la Universidad de Valladolid en Segovia en los terrenos del antiguo Regimiento de Artillería (BOCyL 26/10/2005).

– DECRETO 86/2005, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo de suelo industrial en Miranda de Ebro (BOCyL 23/11/2005).

– DECRETO 49/2006, de 20 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo del Parque Tecnológico de Burgos (BOCyL 21/07/2006).

Modificado por:

• DECRETO 43/2008, de 12 de junio, por el que en ejecución de la sentencia 97/2008, de 18 de febrero, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, se adapta el Decreto 49/2006, de 20 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo del Parque Tecnológico de Burgos (BOCyL de 13/06/2008).

• DECRETO 76/2013, de 5 de diciembre, por el que se aprueba la modificación del Decreto 49/2006, de 20 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo del Parque Tecnológico de Burgos (BOCyL 10/12/2013).

– DECRETO 50/2006, de 20 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo de suelo industrial en el entorno de Valladolid (BOCyL 21/07/2006).

– DECRETO 38/2007, de 3 de mayo, por el que se aprueba el Proyecto Regional para la implantación de un Complejo Agroalimentario y Planta de Cogeneración de Energía en Fuenterroble de Salvatierra (BOCyL 07/05/2007).

– DECRETO 79/2008, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Proyecto Regional del Nuevo Puente de Zamora (BOCyL 26/11/2008).

– DECRETO 3/2009, de 15 enero, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Territorial para el Desarrollo del Enclave Logístico Regional CyLoG (BOCyL 21/01/2009).

– DECRETO 6/2009, de 23 de enero, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia (BOCyL 28/01/2009; CE BOCyL 20/05/2009).

Modificado por:

– LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).

– DECRETO 88/2009, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Actuación de Urbanización La Aldehuela en Zamora (BOCyL 23/12/2009).

– DECRETO 6/2010, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan Regional de Actuación de Urbanización Centro Cívico en Aranda de Duero (BOCyL 17/02/2010).

Modificado por:

• DECRETO 40/2012, de 5 de diciembre, por el que se aprueba la Modificación del Plan Regional de Actuación de Urbanización Centro Cívico en Aranda de Duero (BOCyL 12/12/2012).

– DECRETO 12/2010, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Plan Regional de Actuación de Urbanización Flores del Sil (BOCyL 17/03/2010).

– DECRETO 21/2010, de 27 de mayo, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial del Valle del Duero (BOCyL 02/06/2010).

– DECRETO 29/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Territorial para la Planificación de la Ordenación y Ejecución de las Actuaciones Urbanísticas derivadas de la implantación de las nuevas infraestructuras y equipamientos ferroviarios en León, San Andrés del Rabanedo, Onzonilla, Vega de Infanzones y Santovenia de la Valdoncina (BOCyL 28/07/2010).

– DECRETO 34/2010, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial Zamor@-Duero (BOCyL 08/08/2010).

Modificado por:

• DECRETO 45/2014, de 11 de septiembre, por el que se aprueba la modificación del Plan Regional de Ámbito Territorial Zamor@-Duero, aprobado por Decreto 34/2010, de 2 de septiembre (BOCyL 15/09/2014).

– DECRETO 30/2014, de 26 de junio, por el que se aprueba el proyecto regional para la instalación de un Centro de Tratamiento Integral de Residuos Industriales no Peligrosos en el entorno formado por las provincias de Burgos y Soria, en el término municipal de Abajas (Burgos) (BOCyL 30/06/2014).

– DECRETO 8/2015, de 22 de enero, por el que se aprueba el Proyecto Regional del centro de tratamiento e instalación de eliminación de residuos peligrosos en Santovenia de Pisuerga (Valladolid).

– DECRETO 18/2015, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Proyecto Regional «Parque Empresarial del Medio Ambiente» (BOCyL 2/03/2015).

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– DECRETO 60/2004, de 13 de mayo, por el que se aprueba parcialmente la Modificación de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional de Valladolid y Entorno en el término municipal de Valladolid (BOCyL 19/05/2004).

– DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 11/10/2006).

– DECRETO 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 25/01/2008).

– DECRETO 43/2008, de 12 de junio, por el que en ejecución de la sentencia 97/2008, de 18 de febrero, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, se adapta el Decreto 49/2006, de 20 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo del Parque Tecnológico de Burgos (BOCyL de 13/06/2008).

– DECRETO 45/2008, de 19 de junio, por el que se aprueba la modificación de las Directrices de Ordenación de Valladolid y Entorno (BOCyL 25/06/2008).

– DECRETO 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCyL 13/03/2013).

– DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013).

– DECRETO 76/2013, de 5 de diciembre, por el que se aprueba la modificación del Decreto 49/2006, de 20 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo del Parque Tecnológico de Burgos (BOCyL 10/12/2013).

– DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).

– DECRETO 45/2014, de 11 de septiembre, por el que se aprueba la modificación del Plan Regional de Ámbito Territorial Zamor@-Duero, aprobado por Decreto 34/2010, de 2 de septiembre (BOCyL 15/09/2014).

– DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016; CE BOCyL 15/04/2016).

– DECRETO 35/2017, de 16 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 20/11/2017).

Normas urbanísticas derogadas

– DECRETO 28/1983, de 30 de julio, sobre distribución de competencias en materia de Urbanismo (BOCyL 1/08/1983).

– DECRETO 89/1983, de 7 de octubre, por el que se aprueba la creación de la Comisión de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/10/1983).

– DECRETO 3/1984, de 11 de enero, por el que se aprueba la modificación de las Comisiones Provinciales de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Castilla y León (BOCyL 30/01/1984).

– DECRETO 17/1988, de 4 de febrero, por el que se actualizan las Comisiones Provinciales de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Castilla y León (BOCyL 8/02/1988).

– DECRETO 180/1993, de 29 de julio, regulador de las instalaciones de almacenamiento de chatarra en suelo no urbanizable (BOCyL 4/08/1993).

– DECRETO 172/1994, de 28 de julio, por el que se regulan las Comisiones Provinciales de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Castilla y León (BOCyL 3/08/1994).

– DECRETO 173/1994, de 28 de julio, el que se regula la Comisión de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 2/08/1994).

– DECRETO 241/1995, de 30 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 173/1994, de 28 de julio, por el que se regula la Comisión de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 4/12/1995)

– DECRETO 84/1996, de 28 de marzo, por el que se modifica el Decreto 172/1994, de 28 de julio, por el que se regulan las Comisiones Provinciales de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 2/04/1996).

– DECRETO 65/1998, de 26 de marzo, de modificación parcial de la composición de la Comisión de Urbanismo de Castilla y León y de las Comisiones Provinciales de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 30/03/1998).

– DECRETO 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la Tabla de Preceptos de los Reglamentos urbanísticos del Estado que resultan de aplicación por su compatibilidad con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 10/08/1999; CE BOCyL 27/08/1999).

– DECRETO 145/2000, de 29 de junio, por el que se regula el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 4/07/2000).

– DECRETO 146/2000, de 29 de junio, por el que se regulan las Comisiones Territoriales de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 4/07/2000).

– DECRETO 36/2001, de 15 de febrero, por el que se aprueba como proyecto regional el proyecto de construcción de una Planta de Reciclaje y Compostaje que se ubicará en la localidad de San Román de la Vega del municipio San Justo de la Vega (BOCyL 21/02/2001).

Anulado por SENTENCIA del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 3/09/2007.

– DECRETO 110/2007, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Territorial del Complejo de Actividades Económicas Burgos-Riopico (BOCyL 14/11/2007).

Anulado por SENTENCIA del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 17/09/2010.

– DECRETO 56/2008, de 31 de julio, por el que se aprueba el Proyecto Regional para la ejecución de un Parque de Ocio en el municipio de Arlanzón (BOCyL 06/08/2008).

Anulado por SENTENCIA del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 13/07/2012.

C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Enlace a la página web del Sistema de Información Urbanística la Junta de Castilla y León:

www.jcyl.es/siucyl

Enlace a la página web del Sistema de Información Urbanística (SIU) del Ministerio de Fomento:

https://www.fomento.gob.es/portal-del-suelo-y-politicas-urbanas/sistema-de-informacion-urbana/sistema-de-informacion-urbana-siu

https://mapas.fomento.gob.es/VisorSIU/

En dichas páginas pueden consultarse todos los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes, así como los que se encuentran en información pública.

§ 2

Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 236, de 10 de diciembre de 1998
«BOE» núm. 16, de 19 de enero de 1999
Última modificación: 19 de septiembre de 2014
Referencia: BOE-A-1999-1240

Sea notorio a todos los ciudadanos que las Cortes de Castilla y León han aprobado y yo en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 14.3 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. La Constitución Española, en su artículo 148.1.3, permite a las Comunidades Autónomas asumir competencias en materia de Ordenación del Territorio. A su vez, el artículo 26.1.2. o del Estatuto de Autonomía de Castilla y León desarrolla esta previsión al afirmar la exclusiva competencia de la Comunidad en la materia, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 149 de la Constitución.

Utilizando dicha atribución, se dicta esta Ley a fin de establecer los principios y objetivos de la Ordenación del Territorio en la Comunidad de Castilla y León, así como de regular los instrumentos necesarios para el ejercicio por la Junta de Castilla y León de su competencia en la materia.

Esta iniciativa legal se fundamenta, en primer lugar, en la experiencia acumulada por la Administración regional, de la que se concluye que los requisitos de eficacia, celeridad y austeridad del servicio público exigen como premisa un mayor esfuerzo de coordinación y planificación administrativa.

Pero son también las singularidades territoriales de Castilla y León (gran extensión, fragmentación administrativa municipal, debilidad demográfica, sistema urbano poco estructurado...) las que justifican un tratamiento integrador de las perspectivas sectoriales que supere su inherente parcialidad. Además, aun admitiendo que el territorio se ha configurado históricamente como resultado de complejos procesos sociales, resulta hoy difícil aceptar que su articulación continúe derivándose de la yuxtaposición aleatoria de actuaciones sectoriales y locales que, aunque puedan ser coherentes en sí mismas, carecen de un marco de referencia global.

No obstante, estas limitaciones se ven compensadas por valores endógenos como la riqueza de sus espacios naturales y de su patrimonio cultural, lo que permite apoyar en ellos la ordenación territorial de Castilla y León, frente a la usual concepción economicista orientada a la simple distribución de las actividades económicas en el espacio.

II. La Ordenación del Territorio ha sido definida en la Carta Europea de 1983 como «la expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad»,

teniendo como objetivos: El desarrollo socioeconómico equilibrado y sostenible; la mejora de la calidad de vida de la población, a través de su acceso al uso de los servicios e infraestructuras públicas y del patrimonio natural y cultural; la gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, de forma compatible con la satisfacción de las necesidades crecientes de recursos, así como con el respeto a las peculiaridades locales; y la utilización racional y equilibrada del territorio, mediante la definición de los usos aceptables o a fomentar para cada tipo de suelo, la creación de las adecuadas redes de infraestructuras e incluso el fomento de las actuaciones que mejor persigan el fortalecimiento del espíritu comunitario.

Asumiendo la Comunidad Autónoma estos objetivos, parece clara la necesidad de articular una política pública capaz de satisfacerlos. Por ello la Ley atribuye a la Junta de Castilla y León la competencia para desarrollar una política de Ordenación del Territorio (sin perjuicio de la participación de las restantes Administraciones públicas y de la iniciativa privada); y aplicando a la realidad de Castilla y León las capacidades disciplinares de la Ordenación del Territorio, determina una triple finalidad para dicha política:

a) En primer lugar, la definición de un modelo territorial para Castilla y León, capaz de favorecer el desarrollo equilibrado y sostenible de la Comunidad, así como la articulación e integración de su territorio y su conexión con el exterior.

b) En segundo lugar, la compatibilización entre los procesos de desarrollo del sistema productivo y de la urbanización con la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural de la Comunidad.

c) Y por último, el establecimiento de los criterios y procedimientos necesarios para asegurar la coordinación de las actuaciones con incidencia sobre el territorio.

III. Tales fines justifican la elaboración de una normativa que configure instrumentos para su consecución. Así pues, el contenido fundamental de la Ley es la definición de un sistema de instrumentos de planeamiento territorial que solucione las insuficiencias de los planes de ordenación urbanística y de la planificación sectorial, en especial en cuanto al tratamiento de los problemas de ámbito supramunicipal y a las dificultades para coordinar adecuadamente las actuaciones con incidencia territorial.

Este sistema, elaborado en línea con la legislación comparada, adopta como premisas la participación pública, que se asegura en todo caso, y el respeto a la autonomía de las Administraciones públicas. De dichas premisas se derivan, a su vez, los principios que presiden la redacción de la Ley: La coordinación administrativa y la participación social.

En atención a estos principios la Ley se concibe desde una perspectiva territorial, teniendo presente, pero no interfiriendo, las políticas económica (sin prejuzgar una vinculación presupuestaria), administrativa (sin condicionar la formalización de comarcas u otros entes supramunicipales), y ambiental (reconociendo la sustantividad de dicho ámbito).

Una característica imprescindible para el funcionamiento del sistema es la vinculación que los instrumentos de ordenación del territorio establecerán sobre los planes y programas con incidencia territorial, y en especial sobre los urbanísticos. No obstante, esta vinculación presenta dos cautelas: La primera, que los instrumentos territoriales deberán precisar en cada caso qué aspectos de los planes o programas vigentes han de modificarse. Y además, que sus propias determinaciones deberán calificarse en función de su alcance, como de aplicación plena (determinaciones vinculantes, que modifican directamente los planes y programas vigentes a los que resulten contrarias), de aplicación básica (también vinculantes, pero sólo en cuanto a sus fines) o bien de aplicación orientativa (con carácter de recomendaciones).

IV. La primera figura del sistema, las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León, se concibe como el instrumento para sintetizar y orientar la política territorial de la Comunidad, de acuerdo con las políticas sociales, económicas y culturales vigentes.

Por su flexibilidad conceptual, documental y de contenido, se han preferido unas directrices a un plan omnicomprensivo. Así, entre las funciones de estas Directrices regionales destaca la definición de los objetivos y estrategias de la política territorial, y a partir de ella, de los criterios para la implantación de usos y actividades en el territorio y de las orientaciones para los planes y programas con incidencia territorial.

Dos mandatos resultan trascendentales para su eficacia: El primero, que sus determinaciones orientarán a los planes y programas económicos de la Comunidad, a nivel evidentemente más estratégico que de detalle; y el segundo, lógica consecuencia del anterior, la necesaria periodicidad en su revisión, que garantice su adecuación a las necesidades sociales de cada momento. Si bien a tal efecto el marco cuatrienal de la legislatura autonómica resultaría idóneo, permitiendo plantear las Directrices como la expresión de la voluntad democrática en forma de proyecto territorial, la complejidad del proceso de elaboración aconseja como período normal de vigencia el de ocho años.

V. Como instrumento ordinario de ordenación territorial, se definen las Directrices de Ordenación de ámbito subregional, figura destinada a la consideración integrada de los recursos naturales, las infraestructuras o los equipamientos de los ámbitos geográficos que así lo precisen. Entre sus funciones destaca la definición de un modelo flexible de utilización racional del territorio, que optimice sus aptitudes para el desarrollo sostenible, y el establecimiento de mecanismos de coordinación entre los planes y programas con incidencia territorial.

Cualidad fundamental de esta figura es la flexibilidad de su delimitación, en función de las características o perspectivas geográficas o funcionales del ámbito. Esta flexibilidad, vinculada a su iniciativa, permitirá atender a las exigencias de la realidad territorial y sus problemas y oportunidades, según emerjan en cada momento; ello sin perjuicio de que las Directrices regionales establezcan una delimitación de referencia. Ciertamente la comarca, por su funcional dimensión, y sobre todo la provincia, bien consolidada social y administrativamente, son ámbitos idóneos para la articulación territorial; pero no se quieren prejuzgar las necesidades de ordenación futuras, ya que los problemas territoriales difícilmente se adaptan a los límites administrativos.

Posibilidad también importante, y en cierto modo estratégica, es la de incluir normas urbanísticas subsidiarias de los planes municipales. Con ello se pretende suplir la inexistencia de ordenación urbanística a nivel municipal, uno de los más graves problemas territoriales que se presentan en nuestra región, y que lo es en especial en la periferia de las grandes ciudades. Estas normas permitirán ordenar los usos del suelo en estos Municipios, sin que por ello se interfiera en la autonomía local, ya que su exigibilidad se deriva de los intereses supramunicipales, pero su vigencia se extinguirá cuando el Municipio disponga de planeamiento propio.

VI. Una innovación parcial en nuestra Comunidad, los Planes y Proyectos Regionales son figuras ya experimentadas, con diversa denominación, en varias legislaciones autonómicas, y que se adaptan a las necesidades de Castilla y León, para servir como instrumentos de intervención directa en la ordenación de su territorio.

Entre los Planes Regionales se distinguen en primer lugar los destinados a la planificación de actividades sectoriales sobre el conjunto o partes de la región, ya existentes en cierto número con variada nomenclatura, pero sin cobertura legal que garantice una efectividad mayor que la mera programación administrativa, salvo algún caso concreto con legislación «ad hoc».

Otros Planes Regionales son los de ámbito territorial, que circunscriben su actuación a la ordenación de un ámbito concreto, para la ejecución de actuaciones industriales, residenciales, dotacionales, etc., que se consideren de interés o alcance regional.

Por último, los Proyectos Regionales tienen por objeto planificar y proyectar la ejecución de las infraestructuras, servicios, dotaciones, instalaciones o equipamientos de utilidad pública o interés social, que sean considerados de interés o alcance regional.

Para todos ellos la Ley plantea una regulación mínima de contenidos y procedimiento, centrada en su aprobación como tales Planes y Proyectos Regionales, potestad de la Junta de Castilla y León que se justificará por la incidencia supramunicipal del Plan o Proyecto, con efectos como la innecesariedad de ordenación urbanística previa, la vinculación sobre otros planes y programas y la simplificación de trámites.

VII. A la última figura recogida en la Ley, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, se le reconoce explícitamente tanto su carácter de instrumento de Ordenación del Territorio, como su especial prevalencia en los espacios protegidos, aun cuando no precisa de nuevo tratamiento al disponer ya de una regulación vigente.

VIII. El último título se ocupa de los mecanismos de coordinación administrativa y participación social, imprescindibles para el éxito de cualquier política con incidencia territorial. Entre ellos, el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León que será el órgano donde las Administraciones públicas y las instituciones sociales relevantes participarán en la elaboración de la política territorial de la Comunidad.

TÍTULO I

De la ordenación del territorio

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

Esta Ley tiene por objeto establecer los principios y los objetivos de la Ordenación del Territorio en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, y regular los instrumentos necesarios para el ejercicio por la Junta de Castilla y León de su competencia en la materia.

Artículo 2. *Principios y objetivos de la ordenación del territorio.*

1. La ordenación del territorio en la Comunidad de Castilla y León se regirá por los principios de coordinación y cooperación administrativa orientada a asegurar la coherencia en la actuación de las Administraciones públicas y la participación social, ambos deberán garantizarse en la elaboración y ejecución de los instrumentos regulados en esta Ley.

2. Serán objetivos generales de la Ordenación del Territorio en la Comunidad de Castilla y León la promoción de su desarrollo equilibrado y sostenible, el aumento de la cohesión económica y social y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, así como la gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural.

3. Para alcanzar los objetivos generales enunciados en el número anterior, la actividad de la Junta de Castilla y León en materia de ordenación del territorio se concretará en los instrumentos regulados en esta Ley, destinados, mediante la ordenación y gestión racional de los usos y actividades sobre el territorio, a la consecución de los siguientes objetivos concretos:

a) Definir un modelo territorial para Castilla y León, capaz de favorecer la articulación e integración de su territorio y su conexión con el exterior de la Comunidad, con especial atención a los núcleos que por sus características y posibilidades puedan constituirse en centros de desarrollo comarcal.

b) Mejorar la compatibilidad entre los procesos de desarrollo del sistema productivo y de la urbanización, y la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural de la Comunidad.

c) Establecer los criterios y procedimientos necesarios para asegurar la coordinación de las actuaciones con incidencia territorial, desde una visión global de los problemas de la Comunidad Autónoma.

4. Los objetivos mencionados tendrán carácter enunciativo y no limitativo, y la competencia en las materias relacionadas con la ordenación del territorio comprenderá cuantas otras fueren congruentes con los mismos.

Artículo 3. *Competencia.*

La titularidad de la competencia administrativa en materia de ordenación del territorio corresponde a la Junta de Castilla y León, que la desarrollará con respeto de las que son propias de otras Administraciones públicas, y promoviendo con éstas y la participación de la iniciativa privada, en los términos previstos en esta Ley.

Artículo 4. *Participación social.*

La Junta de Castilla y León promoverá la participación de la sociedad en la Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma. A tal efecto, los instrumentos de ordenación del

territorio previstos en esta Ley serán sometidos a los trámites de información pública y audiencia a las Administraciones públicas afectadas.

TÍTULO II

De los instrumentos de ordenación del territorio

CAPÍTULO I

Disposiciones comunes

Artículo 5. *Instrumentos de ordenación del territorio.*

La actividad de la Junta de Castilla y León en materia de Ordenación del Territorio se ejercerá a través de los siguientes instrumentos:

a) Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
b) Directrices de Ordenación de ámbito subregional.
c) Planes y Proyectos Regionales.
d) Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.

Artículo 6. *Grado de aplicación.*

1. Los instrumentos de ordenación del territorio mencionados en el artículo anterior son complementarios y no excluyentes de los planes, programas de actuación y demás instrumentos destinados a la regulación de las actividades con incidencia en el territorio, establecidos en la legislación específica correspondiente.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio previstos en esta Ley serán vinculantes para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas y de los particulares, de forma congruente con su carácter directriz.

3. A tal efecto, las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio deberán expresar en cada caso y de forma clara su grado de aplicación, calificándose como de aplicación plena, básica u orientativa:

a) Las determinaciones de aplicación plena serán siempre vinculantes, por lo que modificarán directamente los planes, programas de actuación y proyectos vigentes a los que resulten contrarias.

b) Las determinaciones de aplicación básica serán vinculantes en cuanto a sus fines, correspondiendo a las Administraciones competentes en cada caso establecer y aplicar las medidas concretas para su consecución.

c) Las determinaciones de aplicación orientativa tendrán carácter de recomendaciones dirigidas a las Administraciones públicas, que podrán apartarse de ellas justificando la compatibilidad de su decisión con los principios y objetivos de la Ordenación del Territorio establecidos en el artículo 2 de esta Ley.

Artículo 7. *Ejecutividad y vigencia.*

Los instrumentos de ordenación del territorio previstos en esta Ley entrarán en vigor o serán ejecutivos desde la fecha que se indique en su aprobación, y su vigencia será indefinida, excepto en los casos en los que esta Ley regula su caducidad.

CAPÍTULO II

Directrices de ordenación del territorio de Castilla y León

Artículo 8. *Naturaleza y objetivos.*

1. Las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León son el instrumento para la ordenación del conjunto de la Comunidad, y tendrán como objetivos fundamentales definir

el modelo territorial de la misma, establecer el marco de referencia para los demás instrumentos regulados en esta Ley y orientar la política territorial de la Junta de Castilla y León, para alcanzar los objetivos generales y específicos que se definen en el artículo 2 y en especial los del Plan de Desarrollo Regional.

2. A tal efecto las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León cumplirán al menos las siguientes funciones:

a) Definir, a partir de un diagnóstico territorial, los objetivos y estrategias de la política territorial de la Junta de Castilla y León, comprensiva de las prioridades de ámbito general y de las necesidades locales.

b) Formular los criterios y normas que regulen la implantación de usos y actividades en el territorio, orientados hacia la consecución del desarrollo sostenible y el equilibrio territorial de Castilla y León.

c) Constituir un marco de referencia y orientación para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas y de los particulares, tanto de carácter sectorial como local, con incidencia sobre el territorio de la Comunidad Autónoma, y en especial para los restantes instrumentos de ordenación del territorio así como para los planes de ordenación urbanística.

d) Proponer y programar actuaciones de alcance o interés para la Comunidad, estableciendo bases para la cooperación entre las Administraciones públicas competentes para su ejecución.

Artículo 9. *Vinculación.*

1. Las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León serán vinculantes para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas y de los particulares, en la forma prevista en el artículo 6.3 de esta Ley.

2. Las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León se utilizarán como referencia para la formulación de las políticas sectoriales y para la programación de los recursos económicos de las Administraciones públicas, en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

Artículo 10. *Determinaciones.*

1. Las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León contendrán al menos las siguientes determinaciones:

a) Análisis y diagnóstico de los problemas, oportunidades y perspectivas territoriales de la Comunidad, en relación con los objetivos y propuestas de las propias Directrices.

b) Formulación, a partir del diagnóstico territorial y de las políticas sectoriales vigentes, de los objetivos, estrategias y propuestas de ordenación y gestión que orienten las actividades con incidencia en el territorio.

c) Delimitación de los ámbitos geográficos funcionales de Castilla y León, como unidades elementales para la Ordenación del Territorio, y criterios para la delimitación de otros ámbitos de planificación subregional.

d) Criterios para la cuantificación, localización, diseño y ejecución de los siguientes sistemas regionales de estructuración territorial, considerando las previsiones de los planes de ordenación urbanística y de la planificación sectorial:

1. Infraestructuras de transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.
2. Infraestructuras de producción, almacenamiento, transporte y distribución de energía.
3. Infraestructuras hidráulicas y de calidad ambiental.
4. Suelo para implantación de actividades productivas.
5. Vivienda, con especial referencia a las modalidades de protección pública y a los programas de rehabilitación.
6. Dotaciones, equipamientos y servicios de salud, asistencia social, educación, cultura, comercio, administración, justicia, deportes y ocio.

e) Criterios para el desarrollo urbanístico de los núcleos de población y para la implantación de nuevos usos y actividades, en función de las disponibilidades de recursos, de los riesgos naturales y tecnológicos, y de su incidencia sobre el territorio.

f) Criterios para la preservación de los recursos naturales y culturales y su compatibilización con el desarrollo económico y urbanístico, con delimitación de áreas de protección y planificación especial.

g) Criterios de actuación en áreas desfavorecidas por declive económico o demográfico, por situaciones de incomunicación u otras desventajas objetivas, o por existencia de riesgos naturales o tecnológicos.

h) Criterios de coordinación y compatibilización de los planes de ordenación urbanística y de la planificación sectorial con incidencia sobre el territorio, entre sí y con las propias Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

i) Programa de actuación, con evaluación de la coherencia de las Directrices con la política económica de la Comunidad y con los programas de las restantes Administraciones públicas y de la Unión Europea.

2. Las citadas determinaciones tendrán carácter enunciativo y no limitativo, por lo que las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León podrán contener cuantas determinaciones resulten coherentes con los objetivos y funciones enunciados en el artículo 8.

Artículo 11. *Documentación.*

1. Las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León contendrán los documentos que se determinen reglamentariamente.

2. La documentación de las Directrices incluirá un informe ambiental, a efectos de realización del trámite ambiental correspondiente, con el contenido que se establezca en la normativa vigente.

3. Para su tramitación y aprobación, las Directrices se formalizarán en dos documentos diferenciados, destinados a adquirir respectivamente rango legal y reglamentario, según el procedimiento previsto en el artículo siguiente:

a) Las directrices esenciales, en todo caso de aplicación plena, comprensivas de los objetivos y criterios que definan el modelo territorial de Castilla y León, destinadas a constituir los principios informadores del conjunto de políticas de la Comunidad Autónoma con incidencia territorial.

b) Las directrices complementarias, comprensivas del resto de las determinaciones, a su vez calificadas como de aplicación plena, básica u orientativa, según lo previsto en el artículo 6.3 de esta Ley, a fin de expresar su grado de vinculación para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas y de los particulares.

Artículo 12. *Elaboración y aprobación.*

1. Corresponde a la Junta de Castilla y León iniciar el procedimiento de elaboración de las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León, mediante Acuerdo que se publicará en el «Boletín Oficial de Castilla y León», y que señalará objetivos, plazos, otras condiciones para su elaboración y los departamentos de la Administración que deban prestar su colaboración y ayuda.

2. A partir de la publicación del Acuerdo de iniciación en el boletín oficial, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio elaborará la documentación de las Directrices. A tal efecto podrá recabar de las Administraciones públicas, instituciones y entidades que se estime conveniente, datos e informes sobre las materias de su competencia o interés.

3. Una vez elaboradas las Directrices, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio dispondrá la apertura de un período de cuarenta y cinco días de información pública y audiencia a las Administraciones públicas contados a partir de la recepción del documento, que se anunciará mediante publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en al menos los periódicos de más difusión de cada provincia. La documentación completa se podrá consultar en las Delegaciones Territoriales de la Junta de Castilla y León.

4. Durante dicho período de información pública las Consejerías de la Junta de Castilla y León emitirán informe sobre la incidencia de las Directrices en las materias de su competencia, y las restantes Administraciones públicas y los particulares podrán presentar sus informes, alegaciones y sugerencias.

5. Finalizado el período de información pública, la Consejería recabará los siguientes dictámenes: de la Asesoría Jurídica General de la Junta de Castilla y León; del Consejo Económico y Social; de la Federación de Municipios y Provincias; así mismo se solicitará de la autoridad competente la resolución del trámite ambiental que proceda de conformidad con lo establecido en la normativa vigente.

6. A la vista de los informes, alegaciones y sugerencias presentadas durante el período de información pública, así como de los dictámenes citados en el número anterior, la Consejería realizará las modificaciones que procedan, y recabará dictamen del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, tras lo cual, elevará las Directrices a la Junta de Castilla y León.

7. El documento de directrices esenciales previsto en el art. 11.3 a) de esta Ley se aprobará por Ley de las Cortes de Castilla y León.

8. Una vez publicada la Ley de aprobación de las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León, la Junta de Castilla y León aprobará mediante Decreto las directrices complementarias previstas en el artículo 11.3.b).

Artículo 13. *Seguimiento, revisión y modificación.*

1. La Junta de Castilla y León, a través de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, informará anualmente a las Cortes de Castilla y León sobre la aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León, dando cuenta del cumplimiento de sus previsiones.

2. La revisión de las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León deberá iniciarse antes de que transcurran ocho años desde su entrada en vigor, sin perjuicio de que otras circunstancias la exigieran anticipadamente, y se someterá al procedimiento que corresponda según lo dispuesto en el apartado siguiente.

3. Las modificaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León que no afecten a las directrices esenciales, se aprobarán por Decreto de la Junta de Castilla y León, a propuesta de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, previos trámites de información pública durante un mes, dictamen del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León y, de ser necesarios por la naturaleza de la modificación, trámite ambiental correspondiente e informe de las Consejerías con competencias en la materia. En caso contrario, se someterán al procedimiento establecido en el artículo anterior, salvo que afecte únicamente a las estructuras funcionales que definen el modelo territorial de Castilla y León, en cuyo caso la modificación se podrá aprobar como una ley con tramitación ordinaria.

CAPÍTULO III

Directrices de ordenación de ámbito subregional

Artículo 14. *Naturaleza y objetivos.*

1. Las Directrices de Ordenación de ámbito subregional tendrán como objetivo la planificación de las áreas de la Comunidad que precisen una consideración conjunta y coordinada de sus problemas territoriales. A tal efecto, serán ámbitos prioritarios los definidos en la legislación sobre ordenación, servicios y gobierno del territorio y, en especial, las unidades básicas de ordenación y servicios del territorio y las áreas funcionales estables.

2. A tal efecto las Directrices de ordenación de ámbito subregional cumplirán todas o algunas de las siguientes funciones:

a) Proponer un modelo flexible para la utilización racional del territorio, que optimice sus aptitudes para la localización de actividades susceptibles de propiciar su desarrollo equilibrado y sostenible.

b) Establecer mecanismos de coordinación que permitan una gestión responsable de los recursos, de forma compatible con la protección del medio ambiente y la satisfacción de las necesidades sociales.

c) Definir un marco de referencia, orientación y compatibilización para los planes, programas de actuación y proyectos, tanto sectoriales como locales, con incidencia sobre su ámbito, en especial para los planes de ordenación urbanística y demás actuaciones de las Administraciones públicas.

Artículo 15. *Vinculación.*

1. Las Directrices de Ordenación de ámbito subregional serán coherentes con los objetivos y criterios de las Directrices de Ordenación del territorio de Castilla y León.

2. Las determinaciones de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional serán vinculantes, en su ámbito de aplicación, para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas y de los particulares, en la forma prevista en el artículo 6.3 de esta Ley.

3. Las determinaciones de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional servirán de referencia y orientación, en su ámbito de aplicación, para la formulación de las políticas sectoriales y para la programación de los recursos económicos de las Administraciones públicas.

Artículo 16. *Otros efectos.*

1. La Orden por la que se disponga la información pública de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional podrá suspender el otorgamiento de licencias para actividades y obras que puedan resultar afectadas por las nuevas determinaciones, así como la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, en función de la compatibilidad con las directrices, todo ello durante un plazo no superior a dos años. En tal caso la Orden:

a) Indicará el ámbito de aplicación de la suspensión, así como las actividades, obras e instrumentos afectados, y si se suspenden en todo o en parte.

b) Se dictará previa audiencia a los Municipios afectados e informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

2. La aprobación de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional comportará la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos que resulten necesarios para la ejecución de sus determinaciones, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o modificación de servidumbres.

Artículo 17. *Determinaciones y documentación.*

1. Las Directrices de Ordenación de ámbito subregional contendrán los documentos que reflejen adecuadamente todas o algunas de las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del ámbito geográfico objeto de ordenación, con justificación de las razones que avalen su concreta selección, en especial cuando no se atenga a límites provinciales o comarcales establecidos, y cuando afecte a áreas en las que ya existan Directrices en vigor.

b) Análisis y diagnóstico pormenorizado de los problemas y las oportunidades de naturaleza territorial del ámbito delimitado, en relación con los objetivos y propuestas de las propias Directrices.

c) Formulación, a partir del diagnóstico territorial y de las políticas sectoriales, de los objetivos, estrategias y propuestas de ordenación que regulen las actuaciones con incidencia en el territorio.

d) Cuantificación, localización y criterios de diseño y ejecución de los siguientes sistemas de estructuración territorial de interés común para el ámbito, considerando las previsiones de los planes de ordenación urbanística y de la planificación sectorial:

1. Infraestructuras de transporte y comunicaciones.
2. Infraestructuras de producción y transporte de energía.

3. Infraestructuras hidráulicas y de calidad ambiental.
4. Suelo para implantación de actividades económicas.
5. Vivienda, con especial atención a las modalidades de protección pública y a las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
6. Dotaciones, equipamientos y servicios de salud, asistencia social, educación, cultura, comercio, administración, justicia, deportes y ocio.

e) Criterios y normas para el desarrollo urbano sostenible, la regeneración y renovación urbana y la implantación de nuevos usos y actividades sobre el territorio, en función de las disponibilidades de recursos, de los riesgos naturales y tecnológicos y de su incidencia territorial.
f) Criterios y normas de protección de los recursos naturales y culturales y su compatibilización con el desarrollo económico y urbanístico, con delimitación de áreas de protección y planificación especial.
g) Criterios y normas de coordinación de la planificación local y sectorial con incidencia sobre el territorio, y en especial de la urbanística.
h) **(Derogado).**
i) Programa de actuación, con evaluación de la coherencia de las Directrices con las políticas y programas de actuación de las Administraciones públicas y de la Unión Europea, y con priorización de las actuaciones relacionadas con los sistemas de estructuración territorial definidos en la letra d).
j) Señalamiento de las determinaciones u otros aspectos concretos de planes o programas de actuación vigentes que se vean directamente modificados por la aprobación de las Directrices.

2. Las citadas determinaciones tendrán carácter enunciativo y no limitativo, por lo que las Directrices de Ordenación de ámbito subregional podrán contener las determinaciones que resulten coherentes con sus propios objetivos y funciones, conforme al artículo 14.
3. La documentación de las Directrices incluirá un informe ambiental, a efectos de realización del trámite ambiental correspondiente, con el contenido que se establezca en la normativa vigente.

Artículo 18. *Elaboración y aprobación.*

1. Podrán formularse Directrices de Ordenación de ámbito subregional por iniciativa de la Junta de Castilla y León, a través de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, de las Diputaciones y Consejos Comarcales en su ámbito territorial y de los Ayuntamientos que representen más de un cincuenta por ciento de la población y superficie del ámbito propuesto por ellas mismas.
2. Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, iniciar el procedimiento de aprobación de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional, de oficio o a instancia de las Entidades citadas en el número anterior, disponiendo la apertura de un período de cuarenta y cinco días de información pública, audiencia a las Administraciones públicas, que se anunciará en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en uno de los periódicos de mayor difusión del ámbito.
3. Simultáneamente al inicio del periodo de información pública, se solicitará informe de la Delegación del Gobierno, de la Diputación Provincial, del Consejo Comarcal, en su caso, y de los Municipios afectados, salvo que sean los promotores de las Directrices, cuyo resultado se entenderá favorable si no se produce resolución expresa en el plazo cuarenta y cinco días.
4. Concluido el período de información pública e informes señalados en los apartados anteriores, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, solicitará de la autoridad competente la resolución del trámite ambiental que proceda de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, que deberá emitirse en el plazo de un mes.
5. A la vista de los informes, alegaciones y sugerencias presentadas durante el período de información pública, así como de los trámites citados en los apartados anteriores, la Consejería realizará las modificaciones que procedan, y recabará dictamen del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

6. La Junta de Castilla y León aprobará las Directrices de Ordenación de ámbito subregional, mediante Decreto que se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León y se notificará a las administraciones públicas afectadas.

Artículo 19. *Seguimiento, revisión y modificación.*

1. La Junta de Castilla y León, a través de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, presentará un informe anual a las Cortes de Castilla y León sobre la aplicación de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional, dando cuenta del cumplimiento de sus previsiones y de las modificaciones realizadas.

2. La revisión de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional deberá iniciarse en los plazos y circunstancias indicados por las propias Directrices, sin perjuicio de que otras circunstancias la exigieran anticipadamente, y se someterá al procedimiento establecido en el artículo anterior para su primera aprobación.

3. Las modificaciones de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional se someterán al procedimiento establecido en el artículo anterior, si bien el periodo de información pública y audiencia a las administraciones públicas será de un mes.

CAPÍTULO IV

Planes y proyectos regionales

Artículo 20. *Naturaleza y objetivos.*

1. Los planes y proyectos regionales son los instrumentos de intervención directa en la Ordenación del Territorio de la Comunidad, distinguiéndose, en función de su naturaleza y objeto, los siguientes:

a) Planes regionales de ámbito sectorial, que tienen por objeto ordenar y regular las actividades sectoriales sobre el conjunto o partes de la Comunidad.

b) Planes Regionales de ámbito territorial, que tienen por objeto planificar la ejecución de actuaciones industriales, residenciales, terciarias, dotacionales, de implantación de infraestructuras o de regeneración o renovación urbana, que se consideren de interés para la Comunidad.

c) Proyectos regionales, que tienen por objeto planificar y proyectar la ejecución inmediata de las infraestructuras, servicios, dotaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que se consideren de interés para la Comunidad.

2. Corresponde a la Junta de Castilla y León la aprobación de los Planes y Proyectos Regionales. Esta aprobación se justificará por el interés general del sector afectado o de las actuaciones previstas, o bien porque a causa de su magnitud o características, la influencia del Plan o Proyecto trascienda el ámbito local, o por la necesidad de satisfacer la demanda de viviendas con protección pública.

3. Los planes regionales sólo pueden ser promovidos por la iniciativa pública, entendiendo como tal a las Administraciones públicas, las entidades de Derecho Público de ellas dependientes, las sociedades con capital que les pertenezca íntegra o mayoritariamente y los Consorcios con participación de alguna de las anteriores. Los proyectos regionales podrán ser promovidos indistintamente por la iniciativa pública o por la iniciativa privada.

Artículo 21. *Vinculación.*

1. Los planes y proyectos regionales se ajustarán a las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio definidas en esta Ley que resulten aplicables, debiendo ser revisados y adaptados en caso contrario.

2. Las determinaciones de los planes y proyectos regionales serán vinculantes en su ámbito de aplicación para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas y de los particulares, en la forma prevista en el artículo 6.3 de esta Ley.

Artículo 22. *Otros efectos.*

1. La Orden por la que se disponga la información pública de los Planes y Proyectos Regionales podrá suspender el otorgamiento de licencias para actividades y obras que puedan resultar afectadas por las nuevas determinaciones, así como la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, en función de la compatibilidad con los planes y proyectos, todo ello durante un plazo no superior a dos años. En tal caso la Orden:

a) Indicará el ámbito de aplicación de la suspensión, así como las actividades, obras e instrumentos afectados, y si se suspenden en todo o en parte.

b) Se dictará previa audiencia a los Municipios afectados e informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

2. La aprobación de los Planes y Proyectos Regionales comportará la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de urgente ocupación de los bienes y derechos que resulten necesarios para la ejecución del Plan o Proyecto, incluidos los enlaces y conexiones con las redes de infraestructura previstas en los planes de ordenación urbanística o en la planificación sectorial, en su caso, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o modificación de servidumbres.

3. La aprobación de los planes regionales de ámbito territorial y de los proyectos regionales determinará la sujeción de sus promotores y de los propietarios de los terrenos al régimen de derechos y deberes urbanísticos regulado en la legislación urbanística, siempre que definan sus determinaciones con la precisión equivalente, al menos, al planeamiento urbanístico preciso en cada caso.

4. Las licencias y otras autorizaciones que fueran exigibles a las obras y actividades derivadas de la ejecución de los Planes y Proyectos Regionales, se tramitarán por los procedimientos de urgencia que prevea la legislación aplicable, o, en su defecto, con aplicación de criterios de prioridad y urgencia. En concreto, en la realización de los trámites ambientales exigibles a los Planes y Proyectos Regionales, los trámites de información pública correspondientes se entenderán cumplidos con los realizados conforme al procedimiento descrito en el artículo 24 de esta Ley.

5. No obstante lo dispuesto en el número anterior, la ejecución de las obras públicas e instalaciones complementarias definidas en los planes y proyectos regionales no estará sometida a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1.b) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

6. Los promotores y los concesionarios de los planes y proyectos regionales podrán ser beneficiarios de la expropiación forzosa.

Artículo 23. *Determinaciones y documentación.*

1. Los planes y proyectos regionales contendrán los documentos que reflejen adecuadamente las siguientes determinaciones:

a) Organismo, Entidad o persona promotor del plan o proyecto.

b) Descripción de los objetivos y características funcionales, espaciales, temporales y económicas del plan o proyecto, con justificación de su utilidad pública o interés social y de su incidencia supramunicipal.

c) Adecuación del plan o proyecto a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, así como a otros planes, programas de actuación y proyectos que les afecten, y, en su caso, determinaciones u otros aspectos de éstos últimos que se modifiquen directamente para permitir la ejecución del plan o proyecto.

d) Documentación necesaria para la realización del trámite ambiental aplicable en función de la naturaleza y características del Plan o Proyecto.

2. Los planes regionales de ámbito sectorial contendrán, además de los anteriores, los documentos que reflejen adecuadamente las determinaciones exigibles en virtud de la legislación sectorial correspondiente o de la Orden de iniciación de su procedimiento de aprobación.

3. Los planes regionales de ámbito territorial y los proyectos regionales contendrán, además de todos los anteriores, los documentos que reflejen adecuadamente las siguientes determinaciones:

a) Descripción del emplazamiento propuesto, evaluando la incidencia económica y ambiental del plan o proyecto sobre el entorno afectado, y las posibilidades y medios de corrección de los efectos negativos predecibles, en los términos exigidos por la legislación ambiental aplicable.

b) Ordenación del ámbito del plan o proyecto, incluyendo cuando proceda la clasificación del suelo y demás determinaciones reguladas en la legislación urbanística.

4. Los proyectos regionales de iniciativa privada contendrán, además de todos los anteriores, los compromisos del promotor en orden al cumplimiento de las obligaciones que se deriven del proyecto, en particular las garantías que se determinen reglamentariamente, referidas a la evaluación económica del propio proyecto.

5. Reglamentariamente podrán determinarse las condiciones específicas que deban reunir las diferentes clases de planes y proyectos regionales, en función de su naturaleza y características.

Artículo 24. *Elaboración y aprobación.*

1. Corresponde a la Consejería competente por razón de la materia iniciar el procedimiento establecido de aprobación de los Planes y Proyectos Regionales, de oficio o a instancia de quien presente una propuesta. La Consejería podrá denegar la solicitud, o bien disponer la apertura de un período de cuarenta y cinco días de información pública y audiencia a las Administraciones públicas, que se anunciará en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en uno de los periódicos de mayor difusión del ámbito. Durante este período la documentación podrá consultarse en las Delegaciones Territoriales de la Junta de Castilla y León correspondientes al ámbito del Plan o Proyecto.

2. Transcurridos seis meses desde la presentación de un plan o proyecto para su aprobación como plan o proyecto regional, sin que se haya dispuesto la apertura del período de información pública, se entenderá denegada la solicitud.

3. Simultáneamente al inicio del periodo de información pública, se solicitará Informe de los Municipios afectados por el plan o proyecto, salvo en el caso de los Planes Regionales de ámbito sectorial, en los que el informe corresponderá a la Federación Regional de Municipios y Provincias. Estos informes se entenderán favorables si no se produce resolución expresa en el plazo de cuarenta y cinco días.

4. Concluido el período de información pública e informes señalados en los apartados anteriores, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, solicitará a la autoridad competente la resolución del trámite ambiental que proceda de conformidad con lo establecido en la normativa vigente que deberá emitirse en el plazo de un mes.

5. A la vista de los informes, alegaciones y sugerencias presentadas durante el período de información pública, así como de los trámites citados en los apartados anteriores, la Consejería realizará las modificaciones que procedan, y recabará dictamen del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

6. La Junta de Castilla y León aprobará el Plan o Proyecto Regional mediante Decreto que se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León y se notificará a las administraciones públicas afectadas, con indicación, en su caso, de los compromisos que asume el promotor y de las condiciones específicas para la ejecución del Plan o Proyecto.

Artículo 25. *Concesión, revisión, modificación y caducidad.*

1. Los planes y proyectos regionales podrán ejecutarse a través de concesión administrativa, la cual se otorgará en todo caso mediante concurso, cuyas bases fijarán los derechos y obligaciones del concesionario y de la Administración.

2. La revisión y modificación de los Planes y Proyectos Regionales se ajustará al procedimiento establecido para su aprobación; no obstante, para las modificaciones el periodo de información pública y audiencia a las administraciones públicas será de un mes.

3. El incumplimiento de las condiciones impuestas en el Decreto de aprobación de los planes y proyectos regionales dará lugar a su caducidad, que se producirá mediante nuevo

Decreto de la Junta de Castilla y León, a propuesta de la Consejería impulsora. Reglamentariamente se fijarán los plazos que determinen el inicio del procedimiento de caducidad, según la naturaleza y características de los diferentes tipos de planes y proyectos.

4. La declaración de caducidad de un plan o proyecto regional habilitará a la Junta de Castilla y León para asumir directamente su gestión y ejecución.

CAPÍTULO V

Planes de ordenación de los recursos naturales

Artículo 26. *Naturaleza, objetivos y vinculación.*

1. Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, sin perjuicio de su carácter de instrumentos de ordenación del territorio, se regularán por lo establecido en la normativa específica sobre conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestre.

2. Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales serán vinculantes en su ámbito de aplicación para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas de Castilla y León y de los particulares, y, en particular, prevalecerán sobre cualesquiera otros instrumentos de ordenación del territorio o de planificación sectorial en su materia especial, en la forma establecida en su normativa específica.

TÍTULO III

De la coordinación administrativa y la participación social

Artículo 27. *Coordinación administrativa.*

1. Las relaciones entre las Administraciones públicas afectadas por esta Ley se regirán por los principios de coordinación, cooperación y participación, y garantizarán la plena aplicación y eficacia de los instrumentos de ordenación del territorio, sin perjuicio de las competencias atribuidas a cada una de ellas.

2. La Junta de Castilla y León promoverá la participación de las Administraciones públicas y, en especial, de las Entidades Locales que resulten directamente afectadas, en la elaboración, aprobación y ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio regulados en esta Ley.

3. La legislación urbanística establecerá las condiciones para que el planeamiento urbanístico justifique su coherencia con los principios y objetivos de la Ordenación del Territorio definidos en el artículo 2 de esta Ley y, en su caso, con los instrumentos de ordenación del territorio que les afecten, y asimismo para que valore la incidencia de sus propias determinaciones sobre el territorio exterior al Municipio, en especial en cuanto a los servicios, infraestructuras y dotaciones de interés para su comarca o ámbito de influencia, así como a la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural del mismo.

4. Los planes y programas promovidos por la Administración del Estado, sus organismos y las entidades de Derecho Público de ellos dependientes, que deban ser conocidos por la Comunidad Autónoma a causa de su incidencia sobre el modelo territorial de Castilla y León, serán sometidos a informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León. Este informe versará sobre la coherencia del plan o programa examinado con el modelo territorial de la Comunidad Autónoma, definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, y se entenderá favorable por el transcurso de tres meses desde su solicitud sin que haya sido emitido.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial, las discrepancias entre los planes y programas promovidos por la Administración del Estado y los instrumentos de ordenación del territorio previstos en esta Ley se resolverán preferentemente por Convenio o mediante la constitución de Comisiones mixtas que propongan fórmulas de resolución de las mismas.

Artículo 28. *Acción pública.*

Será pública la acción para exigir ante los órganos competentes en materia de Ordenación del Territorio y ante los Tribunales Contencioso-Administrativos, la observancia de esta Ley y del contenido de los instrumentos de ordenación del territorio previstos en ella.

Artículo 29. *Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.*

1. El Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León es el órgano regional permanente, de carácter deliberante y consultivo, destinado a asegurar la coordinación administrativa y la participación social en los procesos de definición, desarrollo y gestión de los instrumentos de ordenación del territorio en la Comunidad Autónoma.

2. Además de las asignadas anteriormente por esta Ley, son funciones del Consejo el asesoramiento y la coordinación en las materias relacionadas con la Ordenación del Territorio.

3. En la composición del Consejo se asegurará la participación de las Administraciones públicas y de las instituciones sociales cuya aportación sea necesaria para alcanzar el mayor consenso en los procesos de definición y desarrollo de la Ordenación del Territorio en la Comunidad Autónoma.

Artículo 30. *Centro de Información y territorial.*

El Centro de Información Territorial, integrado en la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, es el órgano encargado de producir, recopilar, actualizar y divulgar la información y documentación, escrita, fotográfica y cartográfica, sobre el territorio y el planeamiento de la Comunidad Autónoma, así como de llevar a cabo estadísticas, estudios y análisis territoriales. Reglamentariamente se establecerán su estructura y funciones.

Disposición adicional primera.

Los instrumentos de ordenación del territorio establecidos en esta Ley sustituyen, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, a los Planes Directores Territoriales de Coordinación, a los Planes de Conjunto y a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial previstos en la legislación urbanística del Estado.

Disposición adicional segunda.

En el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor de esta Ley, la Junta de Castilla y León acordará iniciar el procedimiento de elaboración de las primeras Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León, que se desarrollará según lo previsto en el artículo 12. En dicho Acuerdo se fijará un plazo no superior a un año, para que la Consejería competente en materia de ordenación del territorio elabore la documentación de las Directrices.

Disposición adicional tercera.

(Derogada)

Disposición adicional cuarta.

A partir de la entrada en vigor de esta Ley, la Comisión de Urbanismo de Castilla y León se denominará Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, añadiendo a sus funciones las establecidas en esta Ley para dicho Consejo. Reglamentariamente podrán modificarse su composición y régimen de funcionamiento, en orden a garantizar el mejor cumplimiento de los fines previstos en el artículo 29.

Disposición transitoria primera.

Mientras no se aprueben las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León, podrán elaborarse y aprobarse Directrices de Ordenación de ámbito subregional, que deberán en todo caso respetar los principios y objetivos establecidos en esta Ley. En los mismos términos podrán promoverse y aprobarse planes y proyectos regionales.

Disposición transitoria segunda.

Mientras no se aprueben Directrices de Ordenación de ámbito subregional sobre su ámbito de aplicación, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial y los Planes de Conjunto aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley continuarán vigentes, y podrá ser objeto de modificación conforme a los procedimientos establecidos al efecto en la legislación urbanística. No obstante, cuando se produzcan circunstancias determinantes de su revisión, ésta se llevará a efecto por el procedimiento establecido para la elaboración y aprobación de Directrices de Ordenación de ámbito subregional.

Véase, sobre vigencia de las Normas Provinciales y Planes de Conjunto, la disposición transitoria 6 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre. Ref. BOE-A-2008-16156.

Disposición transitoria tercera.

Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley continuarán vigentes y podrán ejecutarse sin necesidad de adaptarse a la misma.

Disposición final primera.

Se autoriza a la Junta de Castilla y León para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta Ley, en especial las reformas oportunas para adaptar a ella la estructura y funcionamiento de la Administración de la Comunidad Autónoma, así como la fijación pormenorizada de las determinaciones, documentos y procedimientos necesarios para la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio en ella establecidos.

Disposición final segunda.

Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

§ 3

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

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 70, de 15 de abril de 1999
«BOE» núm. 134, de 5 de junio de 1999
Última modificación: 26 de marzo de 2019
Referencia: BOE-A-1999-12599

Téngase en cuenta que se derogan las disposiciones o referencias recogidas en la normativa autonómica ambiental o sectorial, así como en instrumentos de ordenación del territorio en cuanto prescriban la evaluación de impacto ambiental de proyectos que no estén sometidos al mencionado trámite de acuerdo con lo establecido en la normativa básica estatal o en la Ley 11/2003, de 8 de abril Ref. BOE-A-2003-8799 por la disposición derogatoria.2 de la Ley 8/2014, de 14 de octubre. Ref. BOE-A-2014-11172.

Sea notorio a todos los ciudadanos que las Cortes de Castilla y León han aprobado y yo en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 16.4 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente ley

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El artículo 26.1 del Estatuto de Autonomía de Castilla y León atribuyó a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de urbanismo, desarrollando así la previsión contenida en el artículo 148.1.3 de la Constitución Española.

Esta asunción estatutaria no supuso una ruptura del marco jurídico urbanístico, ya que se mantuvo la vigencia del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril; norma heredera de la Ley de 1956, que fue la que, ya entonces, definió los dos principios que aún rigen el urbanismo español: respeto de la propiedad privada del suelo, y decisión pública sobre su destino, a fin de que éste sea conforme con el interés general. Hoy en día, la validez de tales principios ha quedado firmemente asentada tanto por su reconocimiento en la Constitución, como por su aceptación unánime en los países con sistemas económicos y políticos similares a los nuestros.

Dicha base normativa, completada con los reglamentos y otras disposiciones aprobados entre 1978 y 1981, resultó válida durante los primeros años de ejercicio de las competencias asumidas. De hecho, casi todos los Municipios de cierto tamaño abordaron procesos de ordenación orientados a transformar la ciudad heredada, con resultados estimables, producto de una afortunada combinación de oportunidad en el tiempo, calidad y moderación

en su contenido y voluntad política para su aplicación. Es cierto que el panorama no estaba exento de sombras, como las dificultades en la gestión urbanística, la ausencia de planeamiento en gran número de Municipios y sobre todo el escaso respeto de la normativa en extensos ámbitos periurbanos y rurales. Pese a ello, para cuando a fines de la pasada década la Administración del Estado planteó una nueva reforma, en Castilla y León se estaba consolidando una práctica urbanística rigurosa y prometedora.

La Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, introdujo importantes novedades en el marco jurídico del urbanismo. Pero aunque afirmaba su intención de atenerse al orden constitucional de competencias, en la práctica establecía un nuevo sistema, por cierto singular en el derecho comparado, que fue entendido en nuestra Comunidad como vulneración del citado orden competencial; por ello la Junta de Castilla y León estuvo entre las instituciones que la impugnaron. Aprobado en 1992 el texto que refundió dicha Ley con el ordenamiento anterior, fue éste el objeto final de la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, que anuló la mayor parte de sus preceptos. Recuperó entonces su vigor el texto legal de 1976, pero en ardua coexistencia con los preceptos no anulados de 1992, con una abundante legislación sectorial posterior a la Constitución, y con las últimas reformas estatales en la materia:

Real Decreto-ley 5/1996, de 7 de junio, y Ley 7/1997, de 14 de abril, ambos de medidas liberalizadoras, y Ley 6/1998, de 13 de abril, de Reforma del Régimen del Suelo y Valoraciones, en la que el Estado ejerce sus competencias para definir el contenido básico de la propiedad del suelo.

Tal situación implica una llamada al legislador autonómico, tanto para aclarar la notoria complejidad normativa, como para ejercer su propia competencia urbanística, una vez excluida la posibilidad de una legislación estatal supletoria. A fin de ganar tiempo para la reflexión y el debate necesarios, las Cortes de Castilla y León aprobaron la Ley 9/1997, de 13 de octubre, de medidas transitorias en materia de urbanismo, cuyo limitado pero importante objeto fue rehabilitar la cobertura legal de algunos mecanismos de participación pública en las plusvalías urbanísticas, y la Junta de Castilla y León ha tramitado separadamente el Proyecto de Ley de Ordenación del Territorio, en el que se regulan los instrumentos de intervención en ámbitos supramunicipales y se aborda sin más espera la tan necesaria coordinación de las actuaciones con incidencia territorial.

II

Suficientemente justificada la conveniencia y oportunidad de esta Ley, su elaboración parte de la expresa aceptación de los principios del ordenamiento urbanístico consolidados en España a partir de 1956, habida cuenta del reconocimiento general de que gozan; y por tanto se recogen los preceptos de 1976 ó 1992 que mantienen su utilidad. Pero al mismo tiempo se ofrecen soluciones nuevas para nuestros problemas específicos, obtenidas tanto de la experiencia y la práctica urbanísticas como del debate teórico reciente; de hecho, no pocas provienen del llamado Documento de Salamanca, que en 1994 recogió las recomendaciones de la comisión de expertos sobre urbanismo, y otras muchas del amplio proceso de participación realizado antes de la aprobación del Proyecto de Ley, cuyo éxito constituye una garantía de seguridad para su aplicación futura.

Cuatro son los objetivos principales que la Ley persigue. El primero es reducir la complejidad normativa, codificando dentro del aclarado marco competencial, el conjunto de preceptos reguladores del urbanismo. Por ello esta Ley desarrolla la legislación básica del Estado, constituida por la citada Ley 6/1998 y por los artículos subsistentes del Texto Refundido de 1992, y sustituye a las normas de carácter supletorio: el Texto Refundido de 1976 y las demás disposiciones aprobadas hasta 1981; si bien los Reglamentos urbanísticos habrán de seguir aplicándose hasta que se apruebe el correspondiente desarrollo de esta Ley, en lo que no se opongan a la misma.

Ahora bien, son indisponibles para el legislador autonómico las materias de competencia exclusiva del Estado, algunas tan relevantes para el urbanismo como el procedimiento expropiatorio, las valoraciones del suelo y la normativa sobre Registros de la Propiedad, transmisión y reparcelación de fincas (en relación con los deberes urbanísticos, extinción o transformación de derechos y cargas, régimen fiscal...), derecho de superficie, declaración de obra nueva, nulidad de licencias en zonas verdes o espacios libres, y en general el

régimen jurídico de las Administraciones públicas. Ello sin perjuicio de que la citada relación con el urbanismo justifique el esfuerzo realizado para engarzar con precisión los instrumentos correspondientes, e imponga la necesidad de numerosas referencias.

Como segundo objetivo se busca adaptar la normativa urbanística a las características y problemas particulares de Castilla y León: entre ellos, la debilidad demográfica y la fragmentación administrativa, responsables de que no siempre puedan ser razonablemente satisfechos objetivos elementales de la actividad urbanística pública; pero también de la relevancia que ha de darse al tratamiento del suelo rústico y de los pequeños Municipios. En efecto, Castilla y León es una Comunidad singular por su tamaño y por la estructura de su poblamiento: aquí lo que no es urbano no puede ser concebido como simple no urbanizable, y lo urbanizable futuro no puede ser hegemónico sobre un espacio rural con valores propios. Tampoco puede ignorarse el escaso grado de urbanización, apenas el uno por ciento del territorio, a pesar de la profunda herencia urbana de origen medieval; y desde luego, la falta del tamaño suficiente dificulta la eficacia de los servicios, muy vinculada al grado de concentración de la población servida.

Todo ello impone la necesidad de adaptar los instrumentos legales a nuestras peculiaridades, entre las que destaca el protagonismo de la Administración local, que se reconoce mediante la atribución general de la competencia urbanística a los Municipios. Tal decisión es hoy posible, una vez deslindados el urbanismo y la ordenación del territorio, siendo ésta última el campo de actuación propio de la Administración de la Comunidad Autónoma.

El tercer objetivo es incorporar a la actividad urbanística principios exigidos con fuerza por la sociedad, como la transparencia administrativa (el acceso a la información), el fomento de la cohesión social y la protección del medio ambiente y del patrimonio, llamados a compartir en forma creciente el peso de las decisiones de ordenación urbanística con los históricos valores de abaratamiento del suelo y dotación de servicios. No es fácil traducir en legislación estas intenciones, cuando el contexto social aún identifica desarrollo económico con urbanización, progreso social con producción y consumo de usos urbanos. Sin embargo, esta Ley aborda con especial interés la relación entre urbanismo, desarrollo sostenible y cohesión social, y asumiendo los principios recogidos en los Títulos XIV y XVI del Tratado de la Unión Europea y en otros documentos como la Declaración de Río, el Libro Verde del Medio Ambiente Urbano o la Carta Europea de las Ciudades Sostenibles, considera que el suelo, el territorio, es un patrimonio colectivo que ha de ser utilizado de forma equilibrada y sostenible para legarlo a las generaciones futuras. Y, asimismo, que debe la Administración matizar la acción del mercado, generadora al tiempo de riqueza y desigualdad, asegurando dotaciones urbanísticas suficientes y adecuadas.

Por fin, el cuarto objetivo de esta Ley ha de ser recuperar o, si se prefiere, afirmar la finalidad central de la actividad urbanística. En el sistema de 1990, el ideal de equidistribución económica entre los propietarios de suelo era, sin duda, justo en su intención; pero convertido en primordial objeto de la actividad urbanística, y concretado en tan complejos mecanismos, en la práctica obstruyó tanto la ejecución de los planes como la aprobación de otros nuevos, perjudicando incluso la normal utilización de los elementos valiosos de la reforma.

Mientras tanto, el intento de transformar el derecho de propiedad en deber de incorporarse al proceso urbanizador no pudo impedir que el precio del suelo siguiera dificultando el acceso de la población a la vivienda, y aun la creación de empleo industrial y terciario. Por todo ello se intenta ahora eludir la imposición de decisiones particulares más propias de la política ejecutiva: dicho de otro modo, esta Ley se limita a regular la actividad urbanística, proporcionando los instrumentos y técnicas para que la Administración competente, en primera línea la municipal, pueda desarrollar el modelo urbanístico que se ajuste a su propia experiencia y necesidades.

En suma, esta Ley acude a los principios constitucionales de la política económica y social, y concluye de ellos que el principal propósito del urbanismo ha de ser que el uso del suelo se realice conforme al interés general, con el objetivo de mejorar la calidad de vida y la cohesión social de la población, en especial mediante su acceso a una vivienda digna y a las dotaciones urbanísticas adecuadas, y de forma compatible con la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural.

Con tales criterios se dicta esta Ley, estructurada en siete títulos, precedidos por uno preliminar y completados por cuatro disposiciones adicionales, siete transitorias, una derogatoria y tres finales.

III

El título preliminar establece como objeto de la Ley la regulación de la actividad urbanística; actividad cuyos diferentes aspectos justifican la sucesión de títulos: planeamiento, gestión, intervención en el uso del suelo, intervención en el mercado del suelo, organización administrativa e información urbanística.

Se desarrollan a continuación sus principios rectores: concebida la actividad urbanística como función pública, corresponde su dirección a la Administración, que ha de procurar la satisfacción de los citados principios constitucionales de la política económica y social. Ahora bien, la condición de función pública no implica necesariamente la gestión directa por la Administración, ya que las propias características del urbanismo, como típica actividad empresarial en su fase de ejecución, demandan el fomento de la iniciativa privada. Es más, no se restringe dicha iniciativa a los propietarios del suelo, aunque se les garantiza el reparto equitativo de los beneficios de la actividad urbanística. Por último, se insiste en la importancia de la participación social, lo que obliga a las Administraciones a garantizar los derechos de información e iniciativa, en especial los de aquellos directamente afectados por la actividad urbanística.

IV

En el título primero se regula el régimen del suelo en el marco de la nueva legislación estatal. Por tanto, se asume la división del suelo en las tres clases básicas de urbano, urbanizable y no urbanizable, con su definición fijada por el Estado. Sin embargo, es posible desarrollar, en cierta medida, los criterios de clasificación para adaptarlos a la realidad regional: así se hace en cuanto al suelo no urbanizable, denominado de nuevo suelo rústico, tanto para manifestar su carácter no subordinado al urbano, como para reconocer la pervivencia real del concepto.

Procede en este sentido incorporar a la Ley la reflexión sobre el modelo territorial deseable para Castilla y León: hoy en día existen en su interior más de 6.500 núcleos de población, que forman un sistema de asentamientos humanos bien afianzado en el territorio. Dotar a estos núcleos de servicios urbanos ha costado y cuesta aún un notable esfuerzo de inversión pública, esfuerzo que habrá de mantenerse en el futuro para su ineludible conservación y mejora. Parece, por ello, lo más racional propugnar que las nuevas construcciones se realicen como norma general en los núcleos existentes, tanto para rentabilizar las inversiones públicas como para mantener la estructura territorial y demográfica, ya muy debilitada en extensas áreas de la región.

En la regulación del suelo urbano, el criterio de la existencia de servicios, que obviaba a menudo su insuficiencia para la edificación futura, se subordina al citado modelo territorial de la Comunidad, exigiéndose que los terrenos formen parte de un núcleo de población. Además, se reconoce la variedad de situaciones, distinción ya conocida en la práctica, pero no bien reflejada en las leyes: así, será suelo urbano consolidado el que haya culminado el proceso de urbanización; es decir, donde no sea preciso delimitar ámbitos para una posterior ordenación detallada ni para el cumplimiento conjunto de deberes urbanísticos. Normalmente este suelo tendrá la consideración de solar, aunque no cabe excluir del mismo parcelas que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones aisladas para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes.

De hecho, como se verá al hablar de la gestión urbanística, las actuaciones aisladas en suelo consolidado se diseñan como instrumento ordinario para la mayor parte de las situaciones comunes en los pequeños municipios. El resto del suelo urbano se considerará suelo urbano no consolidado; pero además de su definición negativa, se insiste en sus características propias: así en nuestra concreta realidad esta figura se adapta a los suelos deficientemente urbanizados de las periferias y a los suelos en transformación donde se plantea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

Conforme a la legislación del Estado, el suelo urbanizable será el que no se clasifique como urbano o rústico. La Administración podrá utilizarlo para orientar el crecimiento urbano, delimitando los sectores cuyo desarrollo se considere más oportuno: será el suelo urbanizable delimitado. En el resto, el carácter imprevisto de una eventual actuación justifica mayores exigencias en cuanto a urbanización y procedimiento, incluyendo la necesaria evaluación de impacto ambiental.

En cuanto a los derechos y deberes en suelo urbano y urbanizable, se desarrolla el sistema definido en la legislación estatal (derechos a urbanizar y a edificar, y deberes de urbanización, cesión, equidistribución y edificación) haciendo uso de la facultad otorgada a la legislación autonómica para modular las cesiones de aprovechamiento: éstas se exigirán, en su cuantía máxima, en todo el suelo urbanizable, y también en el suelo urbano de los Municipios mayores de 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana; de forma que los Municipios menores puedan, en uso de su autonomía, acceder a un más complejo régimen urbanístico, asumiendo los compromisos que conlleva un Plan General. Es también importante la previsión de plazos para cumplir los deberes urbanísticos, relacionados con los supuestos indemnizatorios: implican una obligación para la iniciativa privada (de actuar en el plazo) pero también un compromiso para la Administración (de respetar la ordenación en tanto no se incumplan).

Se aborda, por último y con especial interés, el régimen del suelo rústico, buscando aproximar la regulación legal a la realidad regional. Por de pronto, se establece que cuando las características de los terrenos desaconsejen su urbanización, éstos habrán de ser necesariamente clasificados como suelo rústico: es decir, se hace una delimitación positiva que se impone sobre la discrecionalidad municipal. Además los terrenos, según los valores que los caractericen, se incluirán en la más adecuada de las categorías de protección que la Ley propone. Varias de ellas se integran por terrenos afectados por legislación sectorial (aguas, infraestructuras, espacios naturales, patrimonio) y de forma complementaria por los que se considere necesario someter a un régimen similar. Otras categorías son específicamente urbanísticas, como las previstas para la protección de los entornos urbanos y de las formas de asentamiento tradicional que aún perviven en nuestra Comunidad, espacios en los que se manifiesta una relación singular entre hombre y naturaleza. A cada una de las categorías de suelo rústico corresponde un régimen especial, en el que los usos del suelo se definen como permitidos (por ser característicos, sometidos sólo a la obtención de la licencia municipal y las autorizaciones sectoriales que procedan), prohibidos (los incompatibles con la protección) o autorizables, para los que se arbitra un procedimiento, previo a la licencia municipal, que permitirá valorar las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas oportunas en cada caso.

La Ley concede especial importancia a las históricas normas de aplicación directa, ubicándolas como principios generales de aplicación en toda clase de suelo a las clásicas normas que prescriben la adaptación de las construcciones al ambiente y su adecuada conservación, se añaden la obligación de resolver la dotación de los servicios necesarios y la prohibición de construir en zonas de riesgos naturales, así como en suelo rústico la protección general de las vías públicas.

Por último, se ha separado en un capítulo independiente el régimen del suelo en los Municipios sin planeamiento, especificándose los criterios de clasificación del suelo y el régimen de derechos y deberes de los propietarios, de forma que la normativa aplicable en estos casos presente una estructura sencilla y de fácil comprensión.

V

El título segundo se ocupa del sistema de planeamiento urbanístico, cuyas características, bien asentadas en la práctica administrativa y profesional, se mantienen en lo esencial. Se pretende, no obstante, paliar sus deficiencias, cuya expresión más evidente es la alternancia entre excesivas demoras e irreflexivos apresuramientos en la aprobación y modificación de los planes.

Como novedad singular se definen criterios a observar por todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, sobre orientación del crecimiento urbano, delimitación de sectores, sostenibilidad, protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, calidad urbana, cohesión social y equidistribución.

Se ha dicho, con razón, que el reto del urbanismo futuro será su transformación en sentido ecológico; por ello esta Ley establece densidades máximas de población y edificación, e introduce estándares de sostenibilidad, como el índice de permeabilidad, porcentaje de suelo que deberá estar cubierto de vegetación a fin de contribuir al equilibrio de la atmósfera y las aguas subterráneas. En cuanto a la cohesión social, el planeamiento habrá de propiciarla por dos vías: asegurando niveles mínimos de calidad urbana, mediante la exigencia de reservas para dotaciones urbanísticas, y favoreciendo la mezcla equilibrada de usos, para lo que se regula un índice de variedad urbana. Se propone, en resumen, mantener el papel del planeamiento como instrumento para la decisión pública sobre el uso racional del suelo; e incluso afirmarlo, exigiendo la previsión de la ordenación general para todo el territorio, como soporte necesario para cualesquiera actuaciones de detalle, y regulando mecanismos de modificación que permitan mantener su vigencia frente a las contingencias de la evolución social.

En cuanto al sistema en sí, debe tenerse presente que los instrumentos de ámbito supramunicipal (regional, provincial, comarcal...) que sólo se esbozaban en las anteriores leyes del suelo, han sido recogidos, fortalecidos y estructurados de forma coherente en la legislación de ordenación del territorio. Esta Ley se ciñe, por tanto, al ámbito propiamente urbanístico, el municipal, donde la fragmentación administrativa de la Comunidad desaconseja la unificación del planeamiento general planteada en otras regiones. Se ha preferido, por ello, conservar para los Municipios de cierta complejidad la aquilatada figura del Plan General de Ordenación Urbana, y regular para los demás las Normas Urbanísticas Municipales, refundición de las normas subsidiarias (demasiado próximas a los planes generales) y las delimitaciones de suelo urbano (cuyas limitaciones legales, incluso para la más elemental protección del suelo rústico, hacían cuestionable su utilidad práctica). En cuanto a los Municipios sin iniciativa, la Comunidad asumirá la responsabilidad de sustituirla con los instrumentos de la legislación de ordenación del territorio, sucesores de las vigentes Normas Provinciales.

En el planeamiento general, una novedad importante es la sistematización de contenidos en torno a los conceptos de ordenación general (heredero de la «estructura general y orgánica del territorio») y ordenación detallada.

El planeamiento general debe establecer la primera para todo el término municipal; la segunda, tan sólo en suelo urbano consolidado, aunque será posible hacerlo también en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable en los que se considere oportuno, ahorrando así el planeamiento de desarrollo. Esta sistematización permitirá asegurar el control sobre las cuestiones esenciales y agilizar la eventual modificación de las restantes.

Otras novedades están en el desdoblamiento de los usos disconformes con el planeamiento (se reserva el régimen más estricto para los declarados expresamente fuera de ordenación), en la coordinación con la normativa de patrimonio, y en el nuevo tratamiento de la programación: mientras con la legislación anterior las actuaciones se programaban al clasificar el suelo, generando inmediatas rentas de monopolio y obstrucciones en caso de incumplimiento, ahora no habrá programación vinculante en tanto no se concreten compromisos efectivos en la fase de gestión. Ahora bien, se mantiene la capacidad pública para dirigir el crecimiento urbano, señalando plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

En el planeamiento de desarrollo se refuerzan como figuras ordinarias las bien conocidas del Plan Parcial, en suelo urbanizable, y el Estudio de Detalle, en suelo urbano; esta última se constituye, de hecho, en la figura típica de esta clase de suelo, útil tanto para su tradicional misión de ajustar las determinaciones del planeamiento en el suelo consolidado, como para la más novedosa, aunque ya habitual en la práctica, de establecer la ordenación detallada en los ámbitos no consolidados. Y en cuanto a los Planes Especiales, sin perjuicio de mantener abiertos sus posibles objetivos, se resaltan por su importancia en nuestras ciudades los de reforma interior y los de protección de conjuntos históricos. Ya fuera del sistema de planeamiento, se prevé que algunas materias se regulen a nivel regional, mediante reglamentos vinculantes o instrucciones orientativas, a los cuales podrá remitirse el planeamiento, aligerando así su contenido.

En materia de procedimiento los objetivos son agilización y protagonismo municipal. Así se acotan las competencias autonómicas, recogiendo el asentado criterio jurisprudencial según el cual el urbanismo tiene una dimensión supralocal cuyo control ha de ejercerse por

la Comunidad, pero es por lo demás de competencia municipal: por tanto sólo serán de aprobación autonómica el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo no previsto por aquél, a fin de asegurar la integración de las actuaciones en su entorno y su coordinación con la política sectorial. También se resuelven otros viejos problemas prácticos: se identifican las «normas urbanísticas» que han de publicarse, con los documentos normativos escritos; se acota la exigencia de repetir la información pública; y se simplifican las modificaciones reduciendo plazos y atribuyendo su aprobación al Municipio cuando no afecten a la ordenación general.

VI

El título tercero aborda la gestión urbanística, es decir, el conjunto de procedimientos para la ejecución del planeamiento. Intenta aquí la Ley, reconociendo la gran variedad de las formas del desarrollo urbanístico, eludir un diseño que las predetermine, como ha sido habitual en la legislación anterior. Por ello, se despliega a disposición de las Administraciones una pluralidad de sistemas, a fin de que no sea la rigidez procedimental un obstáculo a la ejecución del planeamiento, objetivo éste preferible a la simetría de los mecanismos administrativos.

Las formas de gestión que la Ley propone pueden agruparse en dos grandes conjuntos: para el suelo urbano consolidado, las actuaciones aisladas, de sencilla ejecución; y para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable, las actuaciones integradas.

El objeto de las actuaciones aisladas es completar la urbanización de las parcelas de suelo consolidado para que alcancen la condición de solar. Es decir, corresponden a las actuaciones asistemáticas de la Ley de 1992, pero a diferencia de aquéllas no se conciben como instrumento de uso excepcional y dificultoso, sino al contrario general y simplificado, reconociendo así la realidad de los pequeños Municipios, y aun dentro de los grandes, de la ciudad construida. Y aunque lo habitual será, sin duda, la materialización del aprovechamiento sobre la propia parcela, sin más requisito que la obtención de licencia, es posible también la normalización de fincas, para ajustar linderos sin recurrir al más complejo régimen de las actuaciones integradas. Asimismo, se habilita la ejecución de dotaciones urbanísticas mediante actuaciones aisladas, con los conocidos sistemas de expropiación y contribuciones especiales, regulados en la legislación específica.

En cuanto a las actuaciones integradas, llamadas sistemáticas en la terminología de 1992, tendrán por objeto la urbanización de los terrenos de suelo urbano no consolidado y urbanizable.

A tal efecto los sectores, que son los ámbitos de planeamiento, se dividirán en ámbitos de gestión denominados unidades de actuación (aunque lógicamente sector y unidad de actuación pueden ser coincidentes).

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada, pero en tanto la Administración no adopte iniciativas, estará abierta la posibilidad de proponer su desarrollo mediante alguno de los sistemas regulados en la Ley. Es decir, valorando la importancia de adecuar la gestión a las circunstancias de cada caso, se ha querido que sólo la delimitación de la unidad venga prevista en el planeamiento (por lo demás su modificación es sencilla), mientras que el sistema de actuación no quedará fijado hasta la aprobación del denominado Proyecto de Actuación, figura que refunde la antes dispersa nomenclatura de los instrumentos de gestión.

Como instrumento para la gestión de actuaciones integradas, el Proyecto de Actuación establecerá sus bases técnicas y económicas (reparcelación, obras, plazos, etc.) así como los compromisos que correspondan a los propietarios del suelo y al promotor, que puede ser alguno de los propietarios, una entidad de Derecho público, o bien un tercero. La aprobación del Proyecto de Actuación, siempre municipal, requiere el compromiso del promotor para desarrollarlo en determinadas condiciones; y a la vez, convierte a dicho promotor en urbanizador. Por lo demás, se abren como posibilidades que la aprobación de los Proyectos de Actuación sea simultánea a la del planeamiento; que sean de iniciativa pública o privada, con independencia de la propiedad de los terrenos; y que ante el silencio municipal, pueda promoverse su exposición pública por iniciativa privada, e incluso obtenerse la aprobación por silencio.

En cuanto a los sistemas, se introducen ajustes en los tradicionales de compensación (se rebaja al 50 por ciento la superficie habilitante y se simplifica su normativa), cooperación (se admite la iniciativa tanto municipal, como de los propietarios que reúnan el 25 por ciento de la superficie, y se otorgan nuevas facultades al Ayuntamiento, en su condición de urbanizador), y expropiación, en el que, a fin de flexibilizar en lo posible sus de por sí rígidos mecanismos, se habilita como urbanizador-expropiante a cualquier entidad de Derecho público a la que se le encomiende la actuación, o bien a un concesionario.

Como nuevos sistemas se regulan dos: el concierto, disponible cuando se garantice la actuación solidaria de la propiedad (por ejemplo, cuando haya un único propietario), y la concurrencia, en el que la empresa privada puede sustituir a una eventualmente renuente propiedad, a iniciativa del Ayuntamiento o de cualquier particular, pero, en todo caso, a través de un procedimiento selectivo, a cuyo término se adjudicará la ejecución de la actuación. El adjudicatario, que obtiene la condición de urbanizador, no está obligado a ser ni a convertirse en propietario; se prefiere así fomentar la inversión en infraestructuras que forzar a la empresa privada a consumir sus recursos adquiriendo suelo. La propiedad, con la ejecución de la actuación, obtendrá solares urbanizados en función no sólo de su aportación original, sino también de que haya contribuido a financiar la actuación; de forma simétrica, podrá retribuirse al urbanizador con solares urbanizados o en metálico.

Como formas complementarias de gestión, se regulan el sistema de ocupación directa para la obtención de dotaciones urbanísticas públicas, los Proyectos de Urbanización para la ejecución material del planeamiento urbanístico, y la celebración de convenios, figura cuya reglamentación incorpora elementos de seguridad jurídica como la definición de sus limitaciones o la publicidad, pero sobre la que no se ha querido normar en exceso para conservar su principal virtud, que es la flexibilidad. Por fin, son figuras de nueva presencia el canon y la garantía de urbanización, que amplían las opciones municipales para la ejecución del planeamiento.

VII

Los cuatro últimos títulos se refieren a las diferentes formas de intervención administrativa en la actividad urbanística, materias en las que no han sido necesarias profundas reformas, sino tan sólo ajustes e innovaciones para facilitar la aplicación de preceptos bien conocidos.

Así el título cuarto se ocupa de la intervención administrativa en el uso del suelo, cuyo principal instrumento, la licencia urbanística, incorpora entre otras novedades: su carácter preceptivo para todo acto de uso del suelo que exceda de la normal utilización de los recursos naturales; la coordinación con las licencias de actividad y con las autorizaciones en suelo rústico; su exigibilidad para la celebración de contratos de servicios; la publicidad en el lugar de ejecución; la competencia municipal para someter a venta forzosa los bienes afectados por una licencia caducada y no renovada; un procedimiento especial en supuestos de interés general; y las especiales cautelas para las parcelaciones, dado que su trascendencia como inicio del proceso urbanístico suele quedar enmascarada por su poco aparente materialización en obras concretas. En cuanto a conservación y rehabilitación, se regulan nuevos mecanismos como la inspección técnica de construcciones, pero sobre todo se desarrollan los ya existentes: las órdenes de ejecución, el régimen de venta forzosa (el antiguo registro municipal de solares) o la declaración de ruina, en la que, para fomentar la rehabilitación frente al derribo, se unifican los conceptos de ruina física y económica y se propone como parámetro el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición.

Se aborda también la protección de la legalidad urbanística, aclarando las competencias, regulando la inspección urbanística y unificando, en lo posible, el procedimiento sancionador y el de restauración de la legalidad, al objeto de facilitar la actuación administrativa en tan delicada materia. Aunque se trata de una competencia básicamente municipal, se reclama la colaboración de la Diputación y se habilita la actuación de la Comunidad Autónoma frente a actos no autorizados en suelo rústico. El título se completa con la adaptación del régimen sancionador a la nueva legislación sobre procedimiento administrativo.

En el título quinto se recogen y desarrollan los instrumentos de intervención en el mercado del suelo presentes en el Texto Refundido de 1992: patrimonios públicos de suelo,

derechos de tanteo y retracto y cesión del derecho de superficie; también se regulan instrumentos complementarios, como la delimitación de reservas sobre suelo urbanizable para su incorporación a los patrimonios públicos, y la elaboración de Programas Municipales de Suelo.

En el sexto título se atribuyen a los Municipios todas las competencias no reservadas de forma expresa a otras Administraciones, reconociendo así su protagonismo en la actividad urbanística, y se regulan los instrumentos para la coordinación administrativa, como el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, las Comisiones Territoriales de Urbanismo y las Comisiones Territoriales de Valoración, así como normas sobre información recíproca.

Por último, el título séptimo regula el derecho a la información urbanística y a la participación social, incorporando normas para los procedimientos de información pública y audiencia a los propietarios, incluida la posibilidad de promoverlos por iniciativa privada, y para la consulta urbanística en los niveles municipal, provincial y regional.

La Ley se cierra con un exhaustivo régimen transitorio, comprensivo de las normas para la adaptación a la Ley del planeamiento vigente, y para su aplicación en tanto no se produzca dicha adaptación, graduando la exigencia según el tipo de Municipio y la clase y categoría de suelo, de forma coherente con el reiterado criterio de atender la variedad urbanística de la región.

En consecuencia, de acuerdo con la atribución competencial efectuada en la Constitución y en el Estatuto de Autonomía de Castilla y León, se dicta esta Ley.

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto y principios generales

Artículo 1. *Objeto de la ley.*

Esta Ley tiene por objeto regular la actividad urbanística en la Comunidad de Castilla y León.

Artículo 2. *Objeto y aspectos de la actividad urbanística.*

1. La actividad urbanística es una función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación.

2. La actividad urbanística comprende los siguientes aspectos:

a) Planeamiento urbanístico.
b) Gestión urbanística.
c) Intervención en el uso del suelo.
d) Intervención en el mercado de suelo.
e) Organización y coordinación administrativa.
f) Información urbanística y participación social.

Artículo 3. *Gestión y dirección de la actividad urbanística.*

1. La dirección y el control de la actividad urbanística corresponden a la Comunidad Autónoma y a los Municipios de Castilla y León, dentro de sus respectivas competencias, sin perjuicio de la participación de las restantes Administraciones públicas y de la iniciativa privada, en las formas previstas en esta Ley.

2. La actividad urbanística podrá gestionarse directamente por la Administración competente o bien de forma indirecta, a excepción de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y, en general, de las actividades que impliquen el ejercicio de autoridad, que sólo podrán desarrollarse mediante gestión directa.

Artículo 4. *Actividad urbanística pública.*

En aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la actividad urbanística pública se orientará a la consecución de los siguientes objetivos:

a) Asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.

b) Establecer una ordenación urbanística para los municipios de Castilla y León, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca:

1.º El desarrollo territorial y urbano equilibrado y solidario, basado en el uso racional de los recursos naturales y orientado a la articulación e integración del término municipal a escala de Castilla y León, de España y de la Unión Europea.

2.º El progreso social y económico, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.

3.º El cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado.

4.º La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad.

5.º La mejora de la calidad de vida de la población, mediante la prevención de riesgos naturales y tecnológicos, la prestación de servicios esenciales, el control de densidad y la rehabilitación de áreas urbanas degradadas.

6.º La igualdad de trato y de oportunidades para todas las personas, mediante el libre acceso a la información, el fomento de la participación social y la sensibilidad con las peculiaridades locales y los grupos sociales menos favorecidos.

7.º La protección del medio ambiente, incluida la conservación y, en caso necesario, la recuperación y mejora del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general de las condiciones ambientales adecuadas.

8.º La prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto.

9.º La protección del patrimonio cultural y del paisaje, mediante la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural.

10.º La protección del medio rural, incluida la preservación y puesta en valor del suelo rústico, los paisajes de interés cultural e histórico, el patrimonio etnológico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

11.º La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.

c) Garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública, así como el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de cualquier forma de actividad urbanística.

d) Promover la ejecución coordinada de las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de los intereses públicos, tanto de ámbito sectorial como local, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el uso del suelo.

e) Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.

f) Impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del

tejido urbano o del patrimonio edificado, o donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social.

Artículo 5. *Iniciativa privada.*

1. La iniciativa privada para el ejercicio de la actividad urbanística no tendrá más limitaciones que las establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.

2. Las Administraciones públicas, dentro de sus respectivas competencias, promoverán y facilitarán la participación y colaboración de la iniciativa privada en la actividad urbanística, y en especial la incorporación a la misma de los propietarios del suelo.

Artículo 6. *Participación social.*

Las Administraciones públicas procurarán que la actividad urbanística se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de Castilla y León, promoviendo la más amplia participación social y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.

TÍTULO I

Régimen del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 7. *Facultades del derecho de propiedad.*

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad, entendidas como las relativas al uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes y en el planeamiento urbanístico. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las Leyes o en el planeamiento urbanístico.

2. Las condiciones de uso del suelo establecidas en el planeamiento urbanístico no conferirán derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los siguientes supuestos:

a) La aprobación de revisiones o modificaciones del planeamiento urbanístico antes de transcurridos los plazos establecidos en el mismo para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, o bien si transcurridos tales plazos el incumplimiento fuese imputable a la Administración, cuando produzcan una reducción del aprovechamiento que corresponda a los propietarios o hagan inservibles gastos efectuados en cumplimiento de los citados deberes.

b) La aprobación de limitaciones o vinculaciones singulares en orden a la conservación de bienes inmuebles, cuando excedan de los deberes urbanísticos exigibles o produzcan una reducción del aprovechamiento que no pueda ser objeto de equidistribución.

Artículo 8. *Deberes de uso y conservación.*

1. Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:

a) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico.

b) Conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, ejecutando:

1.º Los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado.

2.º Las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general, mediante el procedimiento de orden de ejecución regulado en el artículo 106.

c) Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones del planeamiento urbanístico y sectorial.

d) Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

2. El coste de los trabajos, obras y servicios necesarios para cumplir los deberes citados en el apartado anterior corresponde a los propietarios, salvo en los siguientes casos:

a) Cuando de la normativa sectorial aplicable resulte que dicho coste deba ser sufragado de forma total o parcial por la administración pública o por entidades prestadoras de servicios.

b) En el caso del apartado 1.b), cuando se supere el límite del deber legal de conservación, sea:

1.º Porque el coste de los trabajos y obras supere la mitad del valor de reposición a nuevo del inmueble.

2.º Porque los trabajos y obras a realizar no sean autorizables conforme a la normativa urbanística en vigor, sin perjuicio de la obligación de ejecutar los que sean necesarios para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad del inmueble, en el caso de que el Ayuntamiento no opte por su demolición.

3. Cuando el coste de los trabajos y obras a realizar exceda de los límites establecidos en el apartado anterior y no proceda la demolición del inmueble, el Ayuntamiento resolverá la forma de costear, sin cargo para el propietario, la parte correspondiente a aquel exceso.

Artículo 9. *Deberes de adaptación al ambiente.*

El uso del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. A tal efecto, se establecen, con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes normas de aplicación directa:

a) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo los elementos de cualquier tipo destinados a la seguridad, la publicidad y la decoración, deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

b) En áreas de manifiesto valor natural o cultural, en especial en el interior o en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, o las instalaciones de suministro de servicios, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto, se exigirá que todas ellas armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.

c) En áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación u otros análogos, no se permitirá ninguna construcción, instalación ni cualquier otro uso del suelo que resulte incompatible con tales riesgos.

CAPÍTULO II

Clasificación del suelo

Artículo 10. *Clasificación del suelo.*

1. El territorio de Castilla y León se clasificará en las siguientes clases de suelo: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.

2. La clasificación del suelo será realizada por los instrumentos de planeamiento general o por los instrumentos de ordenación del territorio habilitados para ello en su legislación específica.

3. A efectos de la aplicación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se entiende que:

a) Se encuentran en la situación básica de suelo rural los terrenos clasificados como suelo rústico y los que tengan dicha condición conforme al artículo 30, así como los terrenos clasificados como suelo urbanizable, hasta la recepción de la urbanización.

b) Se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado los terrenos clasificados como suelo urbano y los que tengan dicha condición conforme al artículo 30, así como los terrenos clasificados como suelo urbanizable, una vez recibida la urbanización.

Artículo 11. *Suelo urbano.*

Se clasificarán como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico.

Artículo 12. *Categorías de suelo urbano.*

1. En el suelo urbano, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano. En particular, se incluirán en esta categoría:

1.º Los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.

2.º Los terrenos urbanos donde se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la vigente, y al menos aquellos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación antes vigente.

2. El suelo urbano no consolidado se agrupará en sectores, en los que la ordenación detallada podrá ser establecida por los instrumentos citados en el artículo 10 o ser remitida al planeamiento de desarrollo.

Artículo 13. *Suelo urbanizable.*

1. Se clasificarán como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.

b) Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Este requisito puede excusarse de forma justificada, y con las limitaciones que se señalen reglamentariamente:

1.º Cuando el uso predominante sea industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas.

2.º Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otro sector de suelo urbanizable o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.

3.º Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

2. Asimismo podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 15, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. Estos terrenos no podrán ser urbanizados. Los efectos de la clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación y adecuación, en el marco de la normativa que los proteja.

3. El suelo urbanizable se agrupará en sectores, en los que la ordenación detallada podrá ser establecida por los instrumentos citados en el artículo 10 o ser remitida al planeamiento de desarrollo.

Artículo 14. *Categorías de suelo urbanizable.*

(Derogado)

Artículo 15. *Suelo rústico.*

Se clasificarán como suelo rústico los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable, y al menos los que deban preservarse de la urbanización, entendiendo como tales:

a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.

b) Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

c) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

d) Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en esta Ley, y los que se determinen reglamentariamente.

Artículo 16. *Categorías de suelo rústico.*

1. En el suelo rústico, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías, a fin de adecuar el régimen de protección a las características específicas de los terrenos:

a) Suelo rústico común, constituido por los terrenos que no se incluyan en ninguna de las otras categorías, conforme a los criterios señalados en los siguientes apartados.

b) Suelo rústico de entorno urbano, constituido por los terrenos contiguos al suelo urbano o urbanizable que el planeamiento estime necesario proteger para no comprometer su desarrollo futuro, para preservar el paisaje y las perspectivas tradicionales, para asegurar una transición armónica del medio urbano al natural o para favorecer actividades vinculadas al ocio compatibles con su naturaleza rústica.

c) Suelo rústico con asentamiento tradicional, constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

d) Suelo rústico con protección agropecuaria, constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por su interés, calidad u otras características agrícolas o ganaderas.

e) Suelo rústico con protección de infraestructuras, constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

f) Suelo rústico con protección cultural, constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

g) Suelo rústico con protección natural, constituido por los siguientes terrenos, salvo que estén en un entorno urbano:

1.º Los ámbitos que deban ser objeto de especial protección conforme a la legislación sobre patrimonio natural.

2.º Las vías pecuarias, salvo que se autorice un trazado alternativo.

3.º Los terrenos definidos en la normativa de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, y zonas de servidumbre de las riberas.

4.º Los demás terrenos que se estime necesario proteger para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental, o por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.

h) Suelo rústico con protección especial, constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por cualesquiera otras razones justificadas.

i) Suelo rústico de actividades extractivas, constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario reservar para tal finalidad.

j) Suelo rústico de asentamiento irregular, constituido por los terrenos parcelados u ocupados por edificaciones mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento.

2. Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones del planeamiento urbanístico o sectorial, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, se optará entre incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, o bien incluirlo en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria; en este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.

CAPÍTULO III

Régimen del suelo urbano y urbanizable

Artículo 17. *Derechos en suelo urbano o urbanizable con ordenación detallada.*

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable que tengan ordenación detallada, tienen derecho a urbanizar sus parcelas para que alcancen o recuperen la condición de solar, y a edificar sus solares, en las condiciones que señale en cada caso la normativa urbanística. En suelo urbano no consolidado y urbanizable, el derecho a urbanizar se limita al de participar en la ejecución de las actuaciones urbanísticas, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

2. A tal efecto los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico, y que será:

a) En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar las determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios:

1.º En actuaciones de regeneración o renovación urbana, la suma del aprovechamiento original más el 95 por ciento del incremento.

2.º En otro caso, la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.

b) En suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el siguiente porcentaje del aprovechamiento medio del sector:

1.º En los municipios con población inferior a 20.000 habitantes sin Plan General de Ordenación Urbana: el 100 por ciento.

2.º En sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural: el 100 por ciento.

3.º En otros sectores que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana: el 95 por ciento.

4.º En los demás sectores: el 90 por ciento.

c) En suelo urbanizable, el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

3. En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o sobre los solares que resulten de una actuación aislada; y en suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada, sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, serán compensados en la forma que se determine reglamentariamente.

4. El ejercicio de los derechos definidos en este artículo requiere la previa aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos y, en su caso, del instrumento de gestión urbanística exigible, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

Artículo 18. *Deberes y limitaciones en suelo urbano urbanizable con ordenación detallada.*

1. Para ejercer los derechos definidos en el artículo anterior, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable que cuenten con ordenación detallada deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas, que se desarrollan en el artículo 20. Asimismo deben:

a) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable, proceder al reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

c) Edificar sus solares en los plazos y condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticas.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable con ordenación detallada no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, con las garantías que se determinen reglamentariamente. En los mismos términos, se podrá autorizar la ejecución de la urbanización por fases.

Artículo 19. *Régimen del suelo urbano o urbanizable sin desarrollar.*

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable que aún no tengan ordenación detallada tienen derecho a promover su urbanización, presentando al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, tras cuya aprobación se aplicará el régimen de derechos y deberes definido en los artículos 17 y 18.

2. Hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse, mediante el procedimiento aplicable a los usos excepcionales en suelo rústico:

a) En suelo urbano no consolidado, los usos que no resulten incompatibles con la ordenación detallada, o en su defecto, que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.

b) En suelo urbanizable, los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común.

3. Los usos que se autoricen conforme al apartado anterior lo serán con carácter provisional, aplicándose las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, y además las siguientes:

a) La eficacia de la autorización, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por los solicitantes, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad.

b) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin derecho a indemnización, disponiendo de plazo hasta la aprobación de las determinaciones completas sobre reparcelación.

Artículo 20. *Deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas.*

La promoción de las actuaciones urbanísticas comporta los siguientes deberes:

a) Entregar al Ayuntamiento los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas. En suelo urbano consolidado, la entrega se limita a los terrenos exteriores a las

alineaciones señaladas en el planeamiento. En suelo urbano no consolidado y urbanizable, se incluirán los terrenos destinados a sistemas generales, así como a la conexión del sector con dichos sistemas generales y a la ampliación o refuerzo de estos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

b) Entregar a la Administración actuante, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, libres de cargas de urbanización. La Administración actuante podrá admitir que dichos terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la entrega de edificabilidad en un complejo inmobiliario:

1.º En actuaciones de regeneración y renovación urbana, cuando el planeamiento justifique la inviabilidad de reservar solares completos para la construcción de viviendas de protección pública.

2.º En otro caso, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial:

1.º En suelo urbano consolidado, este deber se limita a las obras precisas para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes.

2.º En suelo urbano no consolidado y urbanizable, este deber incluye las obras precisas para conectar el sector con los sistemas generales, así como para la ampliación o refuerzo de estos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento; entre dichas obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y las infraestructuras de transporte público que el planeamiento exija para promover la movilidad sostenible.

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior cuando deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, en las condiciones que se señalen reglamentariamente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

Artículo 21. *Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.*

1. El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en los artículos 18 y 20; en su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento.

2. En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

Artículo 22. *Condición de solar.*

1. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas

establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada de uso y dominio público, y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos. La condición de solar se extinguirá por el cambio de clasificación de los terrenos o por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

CAPÍTULO IV

Régimen del suelo rústico

Artículo 23. *Derechos en suelo rústico.*

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2. Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, conforme al artículo 25 y a las condiciones que se señalen reglamentariamente, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

b) Actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a todas las citadas.

b bis) Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.

f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

g) Otros usos que puedan considerarse de interés público:

1.º Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.

2.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.

3.º Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

Artículo 24. *Deberes y limitaciones en suelo rústico.*

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico, además de respetar lo dispuesto en los artículos 8 y 9,tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

a) Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

b) Respetar el régimen mínimo de protección que se señale reglamentariamente para cada categoría de suelo, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico, según las características específicas de cada uso y cada terreno.

2. En suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria u otras normas sectoriales permitan divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

3. En suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

4. En suelo rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o sistemas generales previstos en la normativa sectorial o en el planeamiento urbanístico.

Artículo 25. *Autorización de uso en suelo rústico.*

1. Los usos excepcionales en suelo rústico relacionados en el artículo 23.2 se adscribirán reglamentariamente, para cada categoría de suelo rústico, a alguno de los siguientes regímenes:

a) Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

b) Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquéllos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.

c) Usos prohibidos: los no citados en apartados anteriores; en particular, las actividades previstas en el apartado 2.b bis) del artículo 23 serán usos prohibidos en los siguientes casos:

1. En los terrenos clasificados como suelo rustico con algún tipo de protección.

2. En los terrenos situados a una distancia al suelo urbano, inferior a la que se determine en el correspondiente procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Asimismo, en los Parques Regionales y Parques Naturales, las actividades previstas en los apartados 2.b) y 2.b bis) del artículo 23 serán usos prohibidos, salvo en los ámbitos donde el plan de ordenación de los recursos naturales los declare autorizables.

2. El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el artículo 99 para la obtención de las licencias urbanísticas, con las particularidades que se señalen reglamentariamente.

3. Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el número anterior, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señale el planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.

b) Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

c) Vincular el terreno al uso una vez autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad esa vinculación, así como su condición de indivisible en los supuestos que reglamentariamente se determine, y las limitaciones impuestas por la autorización.

4. Reglamentariamente se detallarán los casos en que las construcciones e instalaciones citadas en el apartado 2.f) del artículo 23 queden eximidas de las condiciones citadas en el apartado anterior.

Artículos 26 a 29.

(Derogados).

CAPÍTULO V

Régimen del suelo en municipios sin planeamiento urbanístico

Artículo 30. *Clasificación del suelo.*

En los Municipios sin planeamiento urbanístico, el suelo se considerará como urbano o rústico de acuerdo a los siguientes criterios:

a) Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que formen parte de un núcleo de población y cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

b) Tendrán la condición de suelo rústico los demás terrenos del término municipal.

Artículo 31. *Régimen del suelo urbano.*

1. En los Municipios sin planeamiento urbanístico, los terrenos que tengan la condición de suelo urbano se considerarán suelo urbano consolidado, y sus propietarios tendrán derecho a edificarlos previa obtención de licencia urbanística, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Completar la urbanización de los terrenos para que alcancen la condición de solar, incluida la conexión con los servicios urbanos y la regularización de las vías públicas existentes.

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes.

2. En estos municipios, tendrán la condición de solar las parcelas legalmente divididas, adecuadas para su uso conforme a las normas establecidas en el número siguiente, y que cuenten con acceso por vía pública, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento y suministro de energía eléctrica.

3. En estos Municipios, las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, deberán respetar las siguientes normas, además de las dispuestas en los artículos 8 y 9:

a) La altura máxima será la media de las ya existentes en el Municipio que se hayan edificado, conforme a la normativa vigente en su momento, sin superar nunca tres plantas.

b) Las alineaciones existentes en el núcleo de población se mantendrán sin más retranqueos que los que sean necesarios en calles y plazas porticadas para mantener su continuidad.

c) No se permitirá ninguna construcción de uso residencial cuyas características no sean afines a las tradicionales en el Municipio, a causa de su altura, volumen, color, composición o materiales exteriores. En particular, se prohíben los edificios de vivienda colectiva, entendidos como aquéllos que dispongan de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

Artículo 32. *Régimen del suelo rústico.*

1. En los Municipios sin planeamiento urbanístico, los terrenos que tengan la condición de suelo rústico se considerarán suelo rústico común, salvo que estén sometidos a algún régimen de protección, en cuyo caso se considerarán adscritos a la categoría de suelo rústico más adecuada al mismo, conforme al artículo 16. En particular, los terrenos situados en el entorno de protección de inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural, o su defecto dentro de una banda de 50 metros desde su límite exterior, se considerarán suelo rústico con protección del patrimonio cultural.

2. Los propietarios tendrán los derechos, deberes y limitaciones previstos en el capítulo anterior, y deberán respetar además las siguientes normas:

a) La altura máxima será de dos plantas, salvo para las construcciones e instalaciones que justifiquen la necesidad técnica de superarla.

b) Se exigirá la adaptación a las características del entorno inmediato y del paisaje circundante, en cuanto situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, así como el respeto de la vegetación y de los perfiles naturales del terreno.

TÍTULO II

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 33. *Concepto e instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. El planeamiento urbanístico es el conjunto de instrumentos establecidos en esta Ley para la ordenación del uso del suelo y el establecimiento de las condiciones para su transformación o conservación. Según su objeto y su ámbito de aplicación, se distinguen el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo.

2. Los instrumentos de planeamiento general tienen como objeto establecer la ordenación general, sin perjuicio de que también puedan establecer la ordenación detallada:

a) Planes Generales de Ordenación Urbana, cuya elaboración es obligatoria en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes y en los que se determine reglamentariamente por su función de centro comarcal, su situación en entornos urbanos u otras circunstancias de especial complejidad urbanística, y potestativa en los demás Municipios.

b) Normas Urbanísticas Municipales, cuya elaboración es obligatoria en los municipios con población igual o superior a 500 habitantes que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, y potestativa en los demás municipios.

c) Normas Urbanísticas de Coordinación, que pueden elaborarse para los ámbitos donde sea conveniente coordinar las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal.

d) Normas Urbanísticas Territoriales, que pueden elaborarse para los municipios sin planeamiento general propio, donde sea conveniente desarrollar el régimen previsto en los artículos 30 a 32.

3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen como objeto establecer la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen:

a) Estudios de Detalle, de aplicación en suelo urbano.

b) Planes Parciales, de aplicación en suelo urbanizable.

c) Planes Especiales, de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objeto específico.

4. Las determinaciones del planeamiento urbanístico podrán también ser establecidas mediante el procedimiento de subrogación regulado en el artículo 59 o bien mediante instrumentos de ordenación del territorio, cuando concurran circunstancias de interés supralocal, tales como ausencia de planeamiento municipal, necesidad de viviendas con protección pública, de suelo para actividades productivas o de dotaciones urbanísticas públicas, conveniencia de proteger el medio ambiente o el patrimonio cultural, existencia de riesgos naturales o tecnológicos, u otras análogas.

Artículo 34. *Ordenación urbana.*

1. El planeamiento general tendrá como objetivo resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios del término municipal correspondiente y de su área de influencia, teniendo en cuenta las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y, en su caso:

a) La condición del municipio como centro urbano de referencia conforme a la Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

b) La situación del municipio en ámbitos de la Comunidad susceptibles de desarrollo económico que precisen la previsión ordenada de suelo industrial o de servicios.

c) La situación del municipio en ámbitos de la Comunidad que por su atractivo turístico precisen la previsión ordenada de suelo para segunda residencia y usos vinculados al ocio.

2. El planeamiento general tendrá como objetivo fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población existentes; a tal efecto:

a) El crecimiento urbano se orientará a completar las tramas urbanas existentes, con prioridad a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos.

b) Salvo cuando los instrumentos de ordenación del territorio señalen criterios diferentes, no se crearán nuevos núcleos de población, ni se ampliarán los existentes más allá de la capacidad de las redes de servicios de interés general.

c) Al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas existentes y las previstas por el planeamiento general se situarán en suelo urbano.

3. El planeamiento podrá establecer determinaciones diferentes sobre terrenos de características similares, a fin de impedir una inadecuada concentración de usos o actividades o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.

4. El planeamiento general tendrá como objetivo favorecer la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificando actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, con especial atención a los espacios urbanos vulnerables, a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y a la rehabilitación y reutilización de los inmuebles abandonados o infrautilizados. A estos efectos, en los términos que reglamentariamente se establezcan, los procesos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana posibilitarán la transferencia de aprovechamiento a sectores externos, en suelo urbano no consolidado o urbanizable.

5. El planeamiento general reservará terrenos para el emplazamiento de actividades industriales, logísticas y productivas en general, teniendo en cuenta la creciente especialización de las actividades productivas y la variedad de sus requerimientos funcionales y espaciales, y favoreciendo su capacidad de adaptación a la evolución de las condiciones socioeconómicas y su convivencia con el tejido urbano mixto.

Artículo 35. *Sectores.*

1. Los sectores son los ámbitos delimitados para la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

2. Los sectores se definirán en el instrumento de planeamiento general.

3. La delimitación de sectores se efectuará atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando preferentemente, como límites, sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes. En suelo urbano no consolidado, los sectores podrán ser discontinuos. En suelo urbanizable, los sectores

también podrán ser discontinuos, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

Artículo 36. *Sostenibilidad y protección del medio ambiente.*

1. El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria, y, a tal efecto, se atendrá a los siguientes criterios y normas:

a) En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como la altura, el volumen o el fondo edificable, no superarán los niveles que sean característicos de la edificación y construida legalmente en su entorno.

b) En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas ó 15.000 metros cuadrados edificables por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento del aprovechamiento o de la densidad de población totales.

c) En suelo urbano no consolidado y urbanizable, la densidad de población y edificación respetará los siguientes límites:

1.º En núcleos de población con más de 20.000 habitantes: de 30 a 70 viviendas y hasta 10.000 metros cuadrados edificables por hectárea.

2.º En otros núcleos de población incluidos en municipios con Plan General de Ordenación Urbana: de 20 a 50 viviendas, y hasta 7.500 metros cuadrados edificables por hectárea.

3.º En los demás núcleos de población: de 10 a 30 viviendas, y hasta 5.000 metros cuadrados edificables por hectárea.

4.º En los sectores de suelo urbano no consolidado donde se justifique la conveniencia de respetar los parámetros de la edificación tradicional, en especial en el interior o en el entorno de los Conjuntos Históricos y en las zonas con presencia de poblamiento disperso, se podrán establecer densidades inferiores a los límites citados en los ordinales 1.º a 3.º hasta en un 50 por ciento.

d) En sectores con uso predominante industrial o de servicios, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios de la superficie del sector.

e) En los ámbitos y sectores de suelo urbano que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana se podrán superar los límites señalados en las letras anteriores hasta en un 50 por ciento.

f) Para la aplicación de las normas anteriores:

1.º Se excluirán de las superficies de referencia los terrenos reservados para sistemas generales.

2.º No se tendrá en cuenta la edificabilidad destinada a dotaciones urbanísticas públicas.

3.º Reglamentariamente se identificarán otros usos no lucrativos que el planeamiento pueda eximir del cómputo de edificabilidad, así como los usos a los que puedan aplicarse coeficientes reductores a fin de incentivar su implantación.

2. Asimismo, el planeamiento asumirá como objetivo la protección del medio ambiente, y a tal efecto, incluirá las determinaciones necesarias para la conservación y, en su caso, recuperación de condiciones ambientales adecuadas:

a) En suelo urbano y urbanizable se establecerán las medidas precisas para:

1.º La recuperación de los cauces fluviales y sus zonas de afección, y su integración respetuosa con el medio urbano.

2.º La depuración de todas las aguas residuales que se generen en el ámbito de planeamiento.

3.º El tratamiento de los residuos sólidos que se generen en el ámbito de planeamiento.

b) En suelo urbanizable, se integrarán, en la nueva ordenación, los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.

c) En suelo rústico, se establecerán las medidas necesarias para la conservación y, en su caso, recuperación de los espacios naturales y de la fauna y la flora silvestres.

3. El planeamiento aplicará los siguientes criterios para prevenir y reducir la contaminación:

a) Las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica y las subestaciones transformadoras respetarán las distancias a las construcciones e instalaciones con ocupación humana que se determinen reglamentariamente.

b) Los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable:

1.º Deben evaluar la exposición de las áreas residenciales y de los equipamientos sanitarios, educativos y asistenciales a las fuentes existentes y previstas de contaminación.

2.º Cuando ocupen zonas de servidumbre acústica de grandes infraestructuras de transporte, deben disponer apantallamientos que reduzcan el ruido en el exterior de las áreas habitadas por debajo de los valores establecidos como límite de inmisión.

3.º No podrán destinar terrenos a construcciones e instalaciones con ocupación humana permanente que incumplan la distancia mínima señalada en el apartado a).

Artículo 36 bis. *Movilidad sostenible.*

El planeamiento urbanístico promoverá la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público. A tal efecto:

a) Se aplicarán estrategias de desarrollo orientado en función del transporte, tales como:

1.º En las inversiones en infraestructura urbana se dará prioridad a la implantación y mejora de los sistemas de transporte público.

2.º Se utilizarán criterios de urbanización y diseño de vías públicas que favorezcan el transporte público y los modos no motorizados, en especial los recorridos peatonales y ciclistas.

3.º Se fomentarán los aparcamientos disuasorios en la periferia urbana, con acceso al transporte público, cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente para cada tipo de municipio.

b) Los Ayuntamientos garantizarán la coordinación entre el planeamiento urbanístico y la planificación del transporte. En particular, los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable:

1.º Deben asumir las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales y locales de vías públicas, que sean necesarios para garantizar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.

2.º Deben incluir un estudio de movilidad generada, que evalúe la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos.

Artículo 36 ter. *Eficiencia energética y energías renovables.*

1. El planeamiento urbanístico facilitará las actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y a tal efecto:

a) Se promoverá la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

b) En las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se fomentarán las intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética, y los aumentos de volumen o superficie construida derivados de la realización de obras de mejora energética no se tendrán en cuenta en relación con los límites máximos aplicables a los citados parámetros.

c) En las nuevas construcciones, se procurará la correcta orientación para beneficiarse de factores naturales como los efectos de soleamiento y el régimen de vientos.

d) En los nuevos sectores urbanizables, se procurará la implantación de sistemas colectivos de calefacción susceptibles de gestión centralizada y apoyados.

2. Asimismo el planeamiento urbanístico fomentará el uso de las energías renovables técnica y económicamente viables y la sustitución progresiva del empleo de combustibles fósiles, en especial en las áreas industriales.

Artículo 36 quáter. *Consideración de los riesgos.*

Para establecer sus determinaciones, el planeamiento tendrá en cuenta los riesgos naturales y tecnológicos detectados en su ámbito de aplicación, de conformidad con las áreas delimitadas a tal efecto por la administración competente para la protección de cada riesgo. En particular, en los terrenos afectados por riesgos de inundación se aplicarán las siguientes normas:

a) Los terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 100 años solo podrán ser clasificadas como suelo urbano o urbanizable cuando tuvieran anteriormente dicha clasificación, y quedando sometidos a las restricciones especiales que se determinen reglamentariamente.

b) Los terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 500 años podrán ser clasificadas como suelo urbano o urbanizable cuando tuvieran anteriormente dicha clasificación, o si no la tuvieran, cuando se adopten restricciones especiales conforme a las reglas que se determinen reglamentariamente.

c) En otro caso los terrenos se clasificarán como suelo rústico, sistema general de espacios libres o sistema general de espacios protegidos, y las construcciones e instalaciones con ocupación humana permanente se declararán expresamente fuera de ordenación, excepto las dedicadas a la piscicultura y su industria de transformación.

Artículo 37. *Protección del Patrimonio Cultural.*

El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la protección del patrimonio cultural y, a tal efecto, incluirá las determinaciones necesarias para que:

a) Se favorezca la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

b) En suelo urbano, se mantenga la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes, salvo en los ámbitos que se delimiten para realizar actuaciones de reforma interior orientadas a su descongestión, a la mejora de las condiciones de habitabilidad, a la rehabilitación de las construcciones, o a la obtención de suelo para dotaciones urbanísticas.

c) En las áreas de manifiesto valor cultural, y en especial en los conjuntos históricos declarados como Bien de Interés Cultural, se asegure que las construcciones de nueva planta y la reforma, rehabilitación y ampliación de las existentes sean coherentes con las constantes y tipos arquitectónicos, en particular en cuanto a altura, volumen, color, composición y materiales exteriores.

Artículo 38. *Calidad urbana y cohesión social.*

1. El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población y, con tal fin, señalará reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas, respetando los módulos y criterios que se señalen reglamentariamente:

a) Vías públicas: Sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes.

b) Servicios urbanos: Sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica, recogida y tratamiento de residuos y otros que sean necesarios.

c) Espacios libres públicos: Sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo: en sectores con uso predominante residencial, se distribuirán en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales; en sectores con uso predominante industrial, se destinarán preferentemente a arbolado perimetral; en todo caso el índice de permeabilidad, o

porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por 100.

d) Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, sociales, educativos, culturales, deportivos, administrativos, logísticos, religiosos, de alojamiento de integración, de seguridad, de ocio y otros que se consideren necesarios.

e) Espacios protegidos: sistema de espacios protegidos por la normativa sectorial que sea conveniente integrar en la red de dotaciones urbanísticas.

2. A fin de fomentar la cohesión social, el planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades. A tal efecto:

a) El planeamiento fijará índices de variedad urbana en suelo urbano no consolidado y urbanizable, consistentes en reservas para usos y tipologías no predominantes cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente.

b) El planeamiento deberá reservar para viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. No obstante, de forma excepcional y justificada, el planeamiento general podrá:

1.º En suelo urbano no consolidado, reducir la reserva al 10 por ciento en determinados sectores de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana y excusarla en determinados sectores de los demás municipios, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

2.º En suelo urbanizable, reducir la reserva al 20 por ciento en determinados sectores de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana y al 10 por ciento en determinados sectores de los demás municipios. A tal efecto se aplicarán los criterios señalados en el apartado anterior, justificando, en todo caso, el cumplimiento de la reserva del 30 por ciento de la edificabilidad residencial para el conjunto del suelo urbanizable del ámbito de planeamiento general, con una distribución respetuosa con el principio de cohesión social.

c) En los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas, el planeamiento podrá establecer una calificación diferente para el subsuelo permitiendo la implantación de usos privados, siempre que se garantice la viabilidad del uso dotacional sobre rasante.

3. Asimismo, el planeamiento procurará mejorar la calidad urbana y, a tal efecto, se respetarán las siguientes normas de diseño urbano:

a) Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.

b) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el aprovechamiento del subsuelo no superará un 20 por 100 del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento o instalaciones.

c) En suelo urbanizable, la altura máxima de cada fachada de un nuevo edificio no podrá ser superior a tres medios de la distancia a la fachada más próxima.

4. Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable mantendrán sus estándares dotacionales incluso tras convertirse en suelo urbano consolidado. No obstante, transcurridos ocho años desde la recepción de la urbanización, los terrenos calificados como equipamiento público que aún estuvieran sin uso podrán destinarse a equipamiento privado, previo ofrecimiento a la Junta de Castilla y León y con un máximo del 50 por ciento de la reserva original.

Artículo 39. *Accesibilidad.*

1. El planeamiento urbanístico procurará mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.

2. La ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas, cuando sea indispensable para la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados u otros servicios comunes legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se declara causa suficiente para cambiar

su clasificación y calificación, así como, en su caso, para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o en su caso la agrupación de comunidades, siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios públicos resultantes.

3. La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana no será tenida en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.

CAPÍTULO II

Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 40. *Objeto.*

El Plan General de Ordenación Urbana tiene por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal. Asimismo podrá establecer la ordenación detallada en las unidades urbanas y sectores del término municipal donde resulte conveniente.

Artículo 41. *Determinaciones de ordenación general.*

El Plan General de Ordenación Urbana establecerá las siguientes determinaciones de ordenación general:

a) Formulación, a partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas del Municipio, de sus propios objetivos y propuestas generales, que habrán de ser compatibles con la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los Municipios limítrofes.

b) Clasificación de todo el término municipal en todas o algunas de las clases y categorías de suelo definidas en los artículos 11 a 16, según las características del territorio.

c) Previsión de los siguientes sistemas generales, o conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos:

1.º Sistema general de vías públicas.

2.º Sistema general de servicios urbanos.

3.º Sistema general de espacios libres públicos, con superficie no inferior a 5 metros cuadrados por habitante, sin incluir, en el cómputo, sistemas locales ni espacios naturales.

4.º Sistema general de equipamientos, con superficie no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.

5.º Sistema general de espacios protegidos.

d) Catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados.

e) En suelo urbano no consolidado y urbanizable, delimitación de sectores, indicando su densidad máxima y mínima, los usos predominantes, compatibles y prohibidos, los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas, en su caso, y el plazo para aprobar la ordenación detallada, salvo cuando la misma venga establecida directamente en el Plan General.

f) Delimitación de reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

g) En suelo rústico, las normas de protección que procedan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo, proteger el medio natural y asegurar el carácter aislado de las construcciones.

Artículo 42. *Determinaciones de ordenación detallada.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana podrá establecer las siguientes determinaciones de ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado o sobre partes del mismo:

a) Calificación, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela, o bien por manzanas u otras áreas homogéneas.

b) Regulación detallada del uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria asignados, así como de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación.

c) Previsión de los sistemas locales, o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de los ámbitos objeto de ordenación detallada, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes su carácter público o privado, sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos para los de carácter público.

d) Relación de los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación por su disconformidad con las determinaciones del Plan General.

e) Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

f) Delimitación, cuando proceda, de áreas de tanteo y retracto.

g) Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo.

2. Asimismo, el Plan General podrá también establecer las determinaciones de ordenación detallada citadas en el número anterior en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, con las siguientes particularidades, que se desarrollarán reglamentariamente:

a) Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos 25 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbano no consolidado, que podrán reducirse hasta en un 50 por ciento en actuaciones de regeneración o renovación urbana, y 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbanizable, todos ellos de titularidad y uso público.

b) Por cada 100 metros cuadrados construibles se preverá una plaza de aparcamiento en suelo urbano no consolidado y dos en suelo urbanizable; en ambos casos, al menos el 50 por ciento serán de uso público. Reglamentariamente se determinarán los usos vinculados al transporte compatibles con esta reserva, y las reducciones admisibles de la misma en función de las características del sector; en particular, las actuaciones de regeneración y renovación urbana podrán quedar eximidas de esta reserva.

c) A efectos de la gestión urbanística, para cada sector se calculará el aprovechamiento medio, que podrá ser actualizado en el Proyecto de Actuación.

CAPÍTULO III

Normas urbanísticas

Artículo 43. *Objeto.*

1. Las Normas Urbanísticas Municipales tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

2. Las Normas Urbanísticas de Coordinación tienen por objeto coordinar y armonizar todas o algunas de las determinaciones del planeamiento urbanístico de los municipios de su ámbito, entre sí y con la planificación sectorial y los instrumentos de ordenación del territorio.

3. Las Normas Urbanísticas Territoriales tienen por objeto establecer las determinaciones de planeamiento urbanístico que sean necesarias en los municipios sin planeamiento general propio.

Artículo 44. *Determinaciones.*

1. Las Normas Urbanísticas Municipales establecerán las determinaciones de ordenación general y detallada citadas en los artículos 41 y 42, con las modulaciones que reglamentariamente se determinen para simplificar su redacción y reducir las reservas dotacionales según las características del municipio. En particular:

a) No será obligatorio distinguir sistemas generales y locales, ni delimitar reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

b) La reserva para aparcamientos se limitará a una plaza de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles.

c) Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbano no consolidado, y 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbanizable, todos ellos de titularidad y uso público.

2. Las Normas Urbanísticas de Coordinación establecerán las determinaciones de ordenación general y detallada precisas para cumplir su función coordinadora y armonizadora, que puede ser de alcance total o parcial respecto de las previsiones del planeamiento municipal, en función de las necesidades del ámbito. En caso necesario podrán modificar las determinaciones del planeamiento municipal que estuvieran vigentes, en función de intereses y competencias de ámbito supralocal.

3. Las Normas Urbanísticas Territoriales establecerán las determinaciones de ordenación general y detallada precisas para conseguir una ordenación urbanística básica en los municipios sin planeamiento general propio.

CAPÍTULO IV

Planeamiento de desarrollo

Artículo 45. *Estudios de detalle.*

1. Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

a) En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

b) En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

2. Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

3. Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44, según el instrumento de planeamiento general del Municipio. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

Artículo 46. *Planes parciales.*

1. Los Planes Parciales tienen por objeto establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable o bien modificar o completar, en su caso, la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general.

2. Los Planes Parciales no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

3. Los Planes Parciales establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44, según el instrumento de planeamiento general del Municipio.

4. Los Planes Parciales deberán definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas las obras de conexión con las dotaciones ya existentes, y las de ampliación o refuerzo de éstas que sean precisas para asegurar su correcto funcionamiento. Asimismo incluirán las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno y para la protección del medio ambiente.

Artículo 47. *Planes especiales.*

1. Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, u otras finalidades que se determinen reglamentariamente.

2. Los Planes Especiales pueden aprobarse incluso en ausencia de planeamiento general, pero no pueden sustituirlo en su función de establecer la ordenación general; tampoco pueden modificar la ordenación general que estuviera vigente. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente.

3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del Municipio.

Artículo 48. *Planes especiales de protección.*

1. Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos. Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase de suelo, e incluso extenderse sobre varios términos municipales, a fin de abarcar ámbitos de protección completos.

2. Los Planes Especiales de Protección contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad protectora y además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.

3. En particular, los Planes Especiales de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas tienen por objeto preservar los ámbitos del territorio declarados como Bien de Interés Cultural, y contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio histórico, y entre ellas un catálogo de los elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos.

Artículo 49. *Planes especiales de reforma interior.*

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la regeneración o renovación urbana, la mejora de las condiciones ambientales o de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos. Con tal fin pueden aplicarse en cualquier clase de suelo.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad y además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior que tengan por objeto planificar actuaciones de regeneración o renovación urbana pueden, justificadamente:

a) Efectuar los cambios de clasificación y calificación de suelo que sean necesarios para la ejecución de sus fines; no obstante, sólo podrán afectar a terrenos clasificados como suelo rústico cuando resulten necesarios para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, con un máximo del 10 por ciento de la superficie total del ámbito, y en ningún caso cuando gocen de algún tipo de protección conforme a la legislación sectorial.

b) Excluir el criterio de mantenimiento de la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes, salvo en los bienes de interés cultural y sus entornos de protección.

CAPÍTULO V

Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico

Artículo 50. *Elaboración y avances.*

1. El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras.

2. Las entidades de Derecho público y los concesionarios de servicios públicos colaborarán en la elaboración del planeamiento facilitando la información necesaria.

3. Para la elaboración del planeamiento podrán efectuarse ocupaciones temporales de fincas conforme a la legislación sobre expropiación forzosa.

4. Durante la elaboración del planeamiento el Ayuntamiento podrá elaborar y exponer al público Avances expresivos de sus objetivos y propuestas generales. El Avance será obligatorio para los instrumentos sometidos a evaluación ambiental, y tendrá la consideración de documento inicial a efectos de las fases de consulta previa y elaboración del documento de referencia.

Artículo 51. *Documentación.*

Los instrumentos de planeamiento urbanístico contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, que se especificarán reglamentariamente. En todo caso, la documentación incluirá una Memoria de carácter vinculante, comprensiva de los objetivos y propuestas generales del instrumento.

Artículo 52. *Aprobación inicial e información pública.*

1. Corresponde al Ayuntamiento acordar la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, debiendo abrir inmediatamente un periodo de información pública, que se desarrollará conforme a lo dispuesto en el artículo 142. Este periodo podrá usarse para satisfacer las exigencias de publicidad de la legislación sectorial, siempre que cumpla los requisitos establecidos en cada caso.

2. A tal efecto, el Ayuntamiento publicará anuncios al menos en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en su página Web, o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial. La duración del periodo de información pública será:

a) De dos a tres meses para el planeamiento general y sus revisiones, así como para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental.

b) De uno a tres meses para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.

3. Cuando se trate de instrumentos elaborados por particulares o por otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación inicial antes de tres meses desde la presentación del instrumento con su documentación completa, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

4. Respecto del documento dispuesto para su aprobación inicial, previamente al acuerdo, el Ayuntamiento deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, así como los informes de la Diputación Provincial y del órgano urbanístico de la Comunidad Autónoma que reglamentariamente se determine. Este último será vinculante dentro del ámbito competencial de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Respecto de los informes citados se aplicarán las siguientes reglas, salvo cuando la legislación del Estado señale otras diferentes:

a) Con la solicitud de informe se adjuntará un ejemplar completo del instrumento en formato digital.

b) Los informes serán vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial, pero sólo dentro del ámbito competencial que justifique su emisión. Su carácter desfavorable, en su caso, se hará constar expresa y motivadamente.

c) No serán exigibles al Ayuntamiento documentos cuya elaboración corresponda al órgano informante, ni su ausencia será causa de interrupción del plazo para la emisión de informes.

d) El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.

e) No será exigible un segundo informe cuando el Ayuntamiento se limite a cumplir lo prescrito en el primero. En otro caso, el segundo y ulteriores informes no podrán disentir del primero respecto de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el primero.

5. A la vista del resultado de la información pública y de los informes citados en el apartado anterior, cuando los cambios que procedan impliquen una alteración sustancial de la ordenación general, sin que pueda entenderse como tal la simple alteración de una o varias de sus determinaciones o de la ordenación detallada, el Ayuntamiento abrirá un nuevo período de información pública de un mes de duración, en el que no será necesario solicitar los informes citados en el número anterior.

Artículo 52 bis. *Trámite ambiental.*

1. Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiendo como tales:

a) Los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, en todo caso.

b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

1.º Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.

2.º Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.

3.º Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.

4.º Que se incremente más de un 20 % la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas.

2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, así como los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000 o en suelo rústico con protección natural, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano.

3. Reglamentariamente se adaptarán al planeamiento urbanístico los procedimientos de evaluación ambiental y evaluación de impacto ambiental previstos en la legislación sectorial.

Artículo 53. *Suspensión de licencias y otros procedimientos.*

1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas que se señalen reglamentariamente según el tipo de instrumento, y de las demás que el Ayuntamiento estime procedente, en las áreas donde se prevea alterar el régimen urbanístico vigente. El acuerdo se notificará a los solicitantes de licencias pendientes de resolución, indicando su derecho a indemnización por los gastos realizados en concepto de proyectos y tasas. En los mismos términos se suspenderá la tramitación de otros instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

2. La suspensión de licencias se mantendrá hasta la aprobación definitiva del instrumento, o como máximo durante uno o dos años, según se trate de planeamiento de

desarrollo o general, y una vez finalizada no se repetirá por el mismo motivo hasta pasados cuatro años.

Artículo 54. *Aprobación del planeamiento general.*

1. A la vista del resultado de los trámites anteriores, y antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, el Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre las alegaciones presentadas y acordará la aprobación provisional, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente. El acuerdo se notificará a los organismos que hayan emitido informes y a quienes hayan presentado alegaciones durante el período de información pública.

2. El Ayuntamiento elevará el Plan General o las Normas a la Administración de la Comunidad Autónoma, la cual examinará tanto su legalidad como los aspectos relacionados con su ámbito competencial, y resolverá sobre su aprobación definitiva antes de tres meses desde la recepción del instrumento, transcurridos los cuales podrá entenderse aprobado conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo. Cuando se observen deficiencias, según su naturaleza y gravedad, se optará entre:

a) Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación.

b) La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo.

c) La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias sólo afecten a una parte del Plan General o de las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

d) La denegación de la aprobación cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.

Artículo 55. *Aprobación del planeamiento de desarrollo.*

1. La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponde al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente.

2. La aprobación definitiva de los Planes Parciales y de los Planes Especiales que se ajusten a las previsiones del planeamiento general corresponde:

a) En los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente.

b) En los demás Municipios, a la Administración de la Comunidad Autónoma, conforme al procedimiento regulado en el artículo anterior.

3. **(Derogado)**

4. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo elaborados por particulares o por otras Administraciones públicas podrán entenderse aprobados definitivamente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, una vez transcurridos doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, siempre que se haya realizado la información pública.

Artículo 55 bis. *Aprobación de planeamiento supramunicipal.*

Para las Normas Urbanísticas de Coordinación y las Normas Urbanísticas Territoriales, así como para los Planes Especiales que afecten a varios términos municipales o que no se ajusten a las previsiones del planeamiento general, se aplicará lo previsto en los artículos 50 a 54, sustituyendo las referencias al Ayuntamiento por la Consejería competente en materia de urbanismo, que podrá actuar de oficio o a propuesta de la Diputación Provincial o de los municipios interesados.

Artículo 56. *Vigencia.*

1. El planeamiento urbanístico tendrá vigencia indefinida. No obstante, la Administración pública competente podrá proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión o modificación regulados en los artículos siguientes.

2. En casos excepcionales, la Consejería competente en materia de urbanismo, previo informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, podrá suspender total o parcialmente la vigencia de los instrumentos de planeamiento, previa audiencia a los municipios afectados, para su revisión o modificación en los plazos que se señalen al efecto, indicando la normativa que haya de aplicarse transitoriamente.

Asimismo, en caso de anulación de los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística, la consejería podrá señalar los plazos y el procedimiento para la tramitación de la nueva ordenación, indicando la normativa que haya de aplicarse transitoriamente.

Artículo 57. *Revisión.*

1. Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años.

2. La aprobación definitiva de la Revisión producirá la sustitución del instrumento revisado. En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos anteriores para el propio planeamiento general.

Artículo 58. *Modificaciones.*

1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.

3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:

a) En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a).

b) En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para cumplir deberes urbanísticos, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a), no siendo preceptivo lo dispuesto en los artículos 52 (apartados 4 y 5), 52 bis y 53.

c) La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar, salvo cuando, en el caso de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución.

d) La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, salvo cuando, en actuaciones de regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución. Asimismo deberá constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.

e) En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, siempre que se respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector.

Artículo 59. *Subrogación.*

Procederá la subrogación de la Comunidad Autónoma en las competencias municipales de elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico, de oficio o a instancia de quienes se sientan afectados por la inactividad administrativa:

a) Si una vez transcurridos los plazos para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33.2 y en las disposiciones transitorias, el Ayuntamiento no lo hubiera llevado a efecto.
b) En los supuestos previstos en el artículo 33.4.
c) Si una vez transcurridos los plazos previstos en los artículos 52, 54, 55 y 56, no se hubieran cumplimentado los trámites establecidos en éstos.

CAPÍTULO VI

Efectos del planeamiento urbanístico

Artículo 60. *Ejecutividad.*

Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán ejecutivos y entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León, con los requisitos establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 61. *Publicación.*

1. El acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico se notificará a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personaran durante el período de información pública. Cuando la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, éste notificará el acuerdo a la Administración de la Comunidad Autónoma, adjuntando un ejemplar del instrumento aprobado.
2. La Administración competente para la aprobación definitiva deberá publicar el acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León y en su página Web, o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial. A efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, como anexo al acuerdo se publicarán en el Boletín Oficial de Castilla y León la memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiendo como tales exclusivamente los documentos escritos de carácter normativo; asimismo se publicará una relación de los demás documentos que integren el instrumento aprobado y la documentación exigida en la legislación ambiental.
3. Transcurrido un mes desde el acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, o en su caso desde que puedan considerarse aprobados por silencio, sin que la Administración competente haya procedido a su publicación oficial, quienes hayan promovido los citados instrumentos podrán instar de la consejería competente en materia de urbanismo que promueva su publicación oficial.

Artículo 62. *Vinculación.*

1. El planeamiento urbanístico será vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.
2. Las determinaciones del planeamiento urbanístico servirán de base para los trabajos catastrales, para la planificación sectorial y, en general, para la programación de los recursos económicos de las Administraciones públicas.

3. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieran en el planeamiento urbanístico, así como las que se concedieran con independencia del mismo, en lo relativo a las materias reguladas en esta Ley.

Artículo 63. *Declaración de utilidad pública.*

La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico implicará la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en ellos y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres. Entre dichos bienes se entenderán incluidos tanto los que deban ser materialmente ocupados por las obras, como los necesarios para asegurar su pleno valor y rendimiento y la protección del medio ambiente, y en concreto las zonas laterales de influencia y los enlaces y conexiones con las infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial.

Artículo 64. *Declaración de fuera de ordenación.*

1. Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resultaran disconformes con las determinaciones del mismo, podrán ser expresamente declarados fuera de ordenación. En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.

2. En los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, y en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

3. Los usos del suelo citados en el número uno y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico. En los terrenos que sustenten estos usos, podrán autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

4. A efectos de la aplicación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se entiende que la situación de «fuera de ordenación» regulada en dicha Ley se corresponde con la situación homónima y con la situación de disconformidad con el planeamiento reguladas en esta Ley.

TÍTULO III

Gestión urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 65. *Concepto y modalidades de gestión urbanística.*

1. La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en esta Ley para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

2. En suelo urbano consolidado, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas, que se desarrollarán sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización, conforme al artículo 71.

3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en esta Ley.

4. No obstante, lo dispuesto en los números anteriores, la iniciativa pública podrá efectuar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo, para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

5. A efectos de la aplicación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se entiende que:

a) Las "actuaciones de nueva urbanización" se corresponden con las actuaciones integradas en suelo urbanizable.

b) Las "actuaciones de reforma o renovación de la urbanización" se corresponden con las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado.

c) Las "actuaciones de dotación" se corresponden con las actuaciones aisladas y las modificaciones de planeamiento que aumenten la edificabilidad o la densidad en suelo urbano consolidado.

d) Los "instrumentos de distribución de beneficios y cargas" se corresponden con los instrumentos de gestión urbanística; en particular, el "proyecto de expropiación" se corresponde también con el Proyecto de Actuación cuando se aplique el sistema de expropiación.

Artículo 66. *Obtención de dotaciones urbanísticas.*

Los terrenos reservados en el planeamiento para sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, podrán ser obtenidos:

a) Por cesión gratuita mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en este Título.

b) Mediante expropiación forzosa, conforme a la legislación del Estado.

c) Mediante ocupación directa, conforme a lo previsto en el artículo 93.

Artículo 67. *Entidades para la gestión urbanística.*

1. Las Administraciones públicas y las entidades de Derecho público dependientes de ellas podrán constituir mancomunidades, gerencias, consorcios y sociedades mercantiles para la gestión urbanística, conforme a lo dispuesto en su legislación reguladora. A los consorcios y sociedades mercantiles podrán incorporarse los particulares y las entidades de Derecho privado.

2. Los propietarios afectados por actuaciones urbanísticas podrán participar en su gestión mediante entidades urbanísticas colaboradoras, como las juntas de compensación, las asociaciones de propietarios en los sistemas de cooperación, concurrencia y expropiación y las destinadas a la conservación y mantenimiento de la urbanización, las cuales:

a) Tendrán carácter administrativo y dependerán en este orden del Ayuntamiento; asimismo, se regirán por el Derecho público en lo relativo a organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con el Ayuntamiento.

b) Su constitución y estatutos serán aprobados por el Ayuntamiento con el procedimiento que se señale reglamentariamente, que incluirá audiencia a los propietarios. Adquirirán personalidad jurídica con la publicación de los estatutos en el Boletín Oficial de Castilla y León y su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León. La Consejería competente en materia de urbanismo podrá aprobar modelos generales de estatutos, aplicables sin necesidad de nueva tramitación y publicación si lo admite una mayoría cualificada de los asociados.

c) Deberán reconocer el derecho de los propietarios afectados por la actuación urbanística a la que estén vinculadas, a incorporarse en las mismas condiciones y con análogos derechos que los miembros fundadores.

d) La afección de una finca a los fines y obligaciones de una entidad urbanística colaboradora tendrá carácter real, y, a tal efecto, su constitución y estatutos se harán constar en el Registro de la Propiedad.

e) No podrá acordarse la disolución de una entidad urbanística colaboradora hasta que haya cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística.

3. Asimismo podrán participar en la gestión de las actuaciones urbanísticas mediante entidades urbanísticas colaboradoras los demás afectados por dichas actuaciones, y en particular los sujetos citados en el artículo 155.

Artículo 68. *Ejecución de la urbanización.*

1. La ejecución de la urbanización corresponde al urbanizador, que es la persona física o jurídica, pública o privada, que, sea o no propietaria de los terrenos afectados por una actuación urbanística, contrae la responsabilidad de su ejecución, asume las obligaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y financia los gastos de urbanización, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos, en su caso. La habilitación a particulares no propietarios para el desarrollo de esta actividad deberá atribuirse mediante los sistemas previstos en esta Ley.

2. Son gastos de urbanización todos aquellos que precise la gestión urbanística, que se detallarán reglamentariamente.

3. Los gastos de urbanización y, en su caso, el canon de urbanización, podrán satisfacerse de forma total o parcial mediante entrega de suelo edificable o de aprovechamiento de valor equivalente.

Artículo 68 bis. *Recepción y conservación de la urbanización.*

1. Terminada la ejecución de la urbanización el Ayuntamiento procederá a su recepción, conforme al procedimiento que se señale reglamentariamente. El Reglamento fijará un plazo previo de entre 1 y 6 meses, según las características de la actuación para que el Ayuntamiento compruebe las obras y, en su caso, requiera al urbanizador para que subsane las deficiencias observadas. Transcurrido dicho plazo sin que el urbanizador reciba el requerimiento, la urbanización se entenderá recibida por silencio.

2. La urbanización tendrá un plazo de garantía de un año a contar desde el día siguiente a la recepción, durante el cual el urbanizador deberá subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución, previo requerimiento municipal.

3. Una vez recibida la urbanización, los terrenos destinados en el planeamiento a vías públicas y espacios libres públicos deben integrarse en el dominio público, salvo las instalaciones y demás elementos necesarios para la prestación de servicios que conforme a la legislación sectorial deban ser cedidos a sus entidades prestadoras. Los servicios urbanos de trazado aéreo o subterráneo pueden discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad privada, si se constituye una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación.

4. Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía, con las siguientes excepciones:

a) La conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponde a sus entidades prestadoras, salvo si la legislación sectorial prevé otro régimen.

b) El Ayuntamiento puede suscribir un convenio urbanístico con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en un ámbito determinado, con objeto de que colaboren en la conservación y mantenimiento de la urbanización de dicho ámbito.

CAPÍTULO II

Gestión de actuaciones aisladas

Artículo 69. *Actuaciones aisladas.*

1. Las actuaciones aisladas pueden tener por objeto:

a) Completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar, o bien edificar los solares o rehabilitar las construcciones existentes en los mismos. A tal efecto, pueden desarrollarse, mediante gestión pública o privada:

1.º Actuaciones de urbanización.
2.º Actuaciones de normalización.
3.º Actuaciones de urbanización y normalización.

b) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en toda clase de suelo. A tal efecto pueden desarrollarse, mediante gestión pública:

1.º Actuaciones de expropiación.
2.º Actuaciones de ocupación directa.
3.º Actuaciones mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación de régimen local.

2. La gestión de las actuaciones aisladas puede ser:

a) Pública, asumiendo la condición de urbanizador el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el primer apartado del artículo 67.
b) Privada, asumiendo la condición de urbanizador los propietarios u otras personas que adquieran dicha condición conforme a lo previsto en esta Ley.

Artículo 70. *Actuaciones de urbanización.*

1. Las actuaciones aisladas de urbanización de gestión privada pueden ser ejecutadas por los propietarios de suelo urbano consolidado sobre el ámbito necesario para que sus parcelas adquieran la condición de solar, sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente, en la que se impondrán las condiciones necesarias de entre las siguientes:

a) Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes.
b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.
c) Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

2. En las actuaciones aisladas de urbanización de gestión pública, la entidad que asuma la condición de urbanizador promueve y ejecuta la actuación como obra pública ordinaria, y la financia, según el caso, con sus propios medios o imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación.

Artículo 71. *Actuaciones de normalización.*

1. Las actuaciones de normalización tendrán por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.
2. La gestión de las actuaciones de normalización se desarrollará sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización, utilizándose como instrumento el Proyecto de Normalización. Reglamentariamente se establecerán las condiciones para delimitar dichas unidades así como el contenido del Proyecto y su procedimiento de aprobación, la cual producirá los efectos citados en el artículo 77.
3. Las actuaciones de normalización podrán gestionarse mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en el artículo 74.

CAPÍTULO III

Gestión de actuaciones integradas

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 72. *Actuaciones integradas.*

1. Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título Primero.

2. La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada. La aprobación del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector habilita la presentación de iniciativas para desarrollar la actuación mediante alguno de los sistemas regulados en este capítulo, sin perjuicio de la posibilidad de presentación y tramitación simultánea de dichas iniciativas junto con el planeamiento urbanístico.

3. La gestión de las actuaciones integradas se desarrollará sobre áreas interiores al sector o coincidentes con el mismo, denominadas unidades de actuación, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación.

Artículo 73. *Unidades de actuación.*

1. Las unidades de actuación son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

2. La delimitación de las unidades se realizará, si procede, en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse justificadamente en el Proyecto de Actuación, o mediante el procedimiento previsto en el artículo 58.3.b). En defecto de delimitación se entenderá que la unidad de actuación coincide con el sector. En su caso, las unidades se delimitarán de forma que permitan la correcta ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes reglas:

a) Se incluirán en la unidad todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarios para desarrollar la actuación, así como las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.

b) En suelo urbano no consolidado, las unidades podrán ser discontinuas. En suelo urbanizable, también; si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

c) El aprovechamiento lucrativo total de una unidad no podrá ser superior ni inferior en más de un 25 por ciento, al que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector.

3. Cuando en la unidad existan bienes de uso y dominio público, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a su Administración titular.

4. Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, los excesos corresponderán al Ayuntamiento y se incorporarán al Patrimonio Municipal de Suelo.

5. Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad sea inferior al aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, el Ayuntamiento compensará la diferencia en metálico, o bien en unidades de actuación que se encuentren en situación inversa, conforme al artículo 127, o bien asumiendo gastos de urbanización por valor equivalente, o mediante cualquier combinación de dichas posibilidades.

Artículo 74. *Sistemas de actuación.*

1. Las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

a) Sistema de concierto.
b) Sistema de compensación.
c) Sistema de cooperación.
d) Sistema de concurrencia.
e) Sistema de expropiación.

2. Para desarrollar las actuaciones integradas de iniciativa privada, podrán ser presentados Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme al artículo 75 y siguientes, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga, simultáneamente con el planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada o previa aprobación del mismo. Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación, no podrá aprobarse definitivamente ningún otro que afecte a la misma unidad, hasta que el Ayuntamiento no resuelva, en su caso, denegar la aprobación del primero.

2 bis. Las actuaciones integradas de iniciativa pública se inician con la aprobación inicial del Proyecto de Actuación elaborado por el Ayuntamiento, conforme al artículo 76.

3. Aprobado un Proyecto de actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

4. El Ayuntamiento acordará el cambio del sistema de actuación, de oficio o a instancia de cualquier interesado, si se incumplen los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, si el urbanizador pierde las condiciones que le habilitaban para serlo, o si el urbanizador lo solicita por darse las condiciones para desarrollar la actuación con otro sistema, conforme a las siguientes reglas:

a) Si previamente al acuerdo de cambio de sistema, el urbanizador garantiza la totalidad de los gastos de urbanización pendientes, conservará sus derechos para iniciar o proseguir la actuación durante el nuevo plazo que el Ayuntamiento otorgue, de duración no superior al plazo incumplido.

b) Se garantizarán a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la gestión urbanística. Si el nuevo sistema fuese el de expropiación, se les aplicará el régimen previsto en esta Ley sobre liberación de expropiaciones.

c) El acuerdo de cambio de sistema especificará si se mantiene la vigencia del Proyecto de Actuación, siquiera parcial, o si el mismo queda derogado, debiendo aprobarse otro nuevo.

Artículo 75. *Proyectos de actuación.*

1. Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector.

2. No podrán aprobarse Proyectos de Actuación en ausencia de planeamiento urbanístico, ni tampoco podrán modificar las determinaciones del mismo que estuvieran vigentes, salvo la delimitación de las unidades de actuación, y sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.

3. Sin perjuicio de las especialidades, que se determinen para cada sistema de actuación, los Proyectos de Actuación contendrán:

a) Identificación de los propietarios y del urbanizador propuesto.

b) Reparcelación de las fincas, con determinación de las cesiones al Ayuntamiento y, en su caso, adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios, conforme a las siguientes reglas:

1.ª Los propietarios recibirán parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponda, en proporción a sus derechos, y en lo posible sobre sus fincas originales.

2.ª Cuando el aprovechamiento que corresponda a los propietarios no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas, los restos se satisfarán en metálico o bien mediante la adjudicación de parcelas en proindiviso.

3.ª No serán objeto de nueva adjudicación, sin perjuicio de la normalización de linderos y las compensaciones en metálico que procedan, los terrenos con construcciones o instalaciones conformes con el planeamiento, ni tampoco aquéllos con construcciones o

instalaciones disconformes, cuando su uso sí sea conforme, y el aprovechamiento permitido no sea superior ni inferior en más de un 15 por ciento al que corresponda a su propietario.

4.ª No podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no sean adecuadas para su uso conforme al planeamiento.

c) Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar de entre los citados en el artículo 68, de forma que pueda estimarse su coste y distribución del mismo en proporción al aprovechamiento correspondiente.

d) Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o mediante prestación de aval o fianza por el urbanizador, de entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos, en la forma que se determine reglamentariamente.

f) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.

4. Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización citadas en los apartados b) y c) del número anterior podrán limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización, en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el artículo 95.

Artículo 76. *Elaboración y aprobación de los proyectos de actuación.*

1. Los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares. El Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal de terrenos para obtener información, conforme a la legislación expropiatoria.

2. Los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos; en tal caso, durante la tramitación procederá la notificación a los propietarios.

3. Asimismo, los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse por separado, siguiendo las siguientes reglas, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación:

a) Corresponde al Ayuntamiento la aprobación inicial y la apertura de un período de información pública de un mes, lo que se anunciará en el Boletín Oficial de Castilla y León y se notificará a los propietarios.

b) Corresponde al Ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará a los propietarios y a quienes hayan presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León. No será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones o alternativas en la información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial, en cuyo caso quedará elevada a definitiva, y deberá notificarse y publicarse como tal.

c) Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial antes de tres meses desde su presentación, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública y notificación a propietarios por iniciativa privada. Asimismo, siempre que se hubiera realizado la información pública, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva antes de seis meses desde la aprobación inicial, transcurridos los cuales podrá entenderse aprobado el Proyecto, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

d) Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación, en un plazo de tres meses el urbanizador depositará el Proyecto en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan. No obstante, cuando el Proyecto no contenga la reparcelación, este trámite se realizará tras la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Artículo 77. *Efectos de los proyectos de actuación.*

1. La aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando éstos no se contuvieran en el primero.

2. Además de lo establecido en la legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas, la aprobación del Proyecto de Actuación, cuando contenga la reparcelación, producirá los siguientes efectos inmediatos, que en caso contrario se derivarán de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación correspondiente:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, en su caso.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Sección 2.ª Sistema de concierto

Artículo 78. *Características del sistema.*

1. El sistema de concierto podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación.

2. En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

Artículo 79. *Especialidades del proyecto de actuación.*

En el sistema de concierto, además de lo establecido en los artículos 75 a 77, se aplicarán las siguientes reglas:

a) El Proyecto de Actuación deberá acreditar que los terrenos de la unidad, excepto los de uso y dominio público, son propiedad de sus promotores; cuando existan varios propietarios, se incluirá el convenio en el que garanticen solidariamente la actuación y designen un representante.

b) No serán de obligado cumplimiento las reglas sobre reparcelación del artículo 75.

c) El período de información pública tendrá una duración de un mes, y no será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentasen alegaciones durante dicho período.

Sección 3.ª Sistema de compensación

Artículo 80. *Características del sistema.*

1. El sistema de compensación podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por 100 del aprovechamiento de la unidad de actuación.

2. En el sistema de compensación, los propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, y representados por el órgano directivo de la misma, en el que estará representado el Ayuntamiento.

Artículo 81. *Junta de compensación.*

1. La Junta de Compensación se constituirá de acuerdo con las reglas señaladas en el artículo 67 y además las siguientes:

a) **(Derogado)**
b) **(Derogado)**
c) **(Derogado)**
d) Publicada la aprobación de los Estatutos, todos los terrenos de la unidad quedarán vinculados a la actuación, y sus propietarios obligados a constituir la Junta antes de un mes desde la publicación.
e) A partir de la publicación, los propietarios que no deseen formar parte de la Junta podrán solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de ésta, quedando inmediatamente excluidos de la misma. A su vez, la Junta deberá instar la expropiación de los bienes y derechos de los propietarios que incumplan la obligación citada en la letra anterior. En ambos casos, el Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de expropiación antes de seis meses desde la solicitud, pudiendo tramitarse mientras tanto el Proyecto de Actuación.

2. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Contra sus acuerdos podrá interponerse recurso ordinario ante el Ayuntamiento.
3. La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas de sus miembros, sin más limitaciones que las señaladas en los Estatutos. La constitución de la Junta supone la vinculación de los terrenos de sus miembros al pago de los gastos de urbanización que les correspondan. Cuando algún miembro incumpla sus obligaciones, el Ayuntamiento podrá exigir el pago de las cantidades adeudadas por vía de apremio y en último extremo expropiar sus derechos en beneficio de la Junta.
4. La Junta de Compensación deberá colaborar con el Ayuntamiento mediante la puesta a su disposición anticipada de los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas.

Artículo 82. *Especialidades del proyecto de actuación.*

1. Constituida la Junta de Compensación, ésta elaborará el Proyecto de Actuación y lo presentará en el Ayuntamiento antes de seis meses desde la aprobación de los Estatutos, para su tramitación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76.
2. Asimismo, podrá presentarse y aprobarse el Proyecto de Actuación conjuntamente con los Estatutos, cumpliendo las exigencias procedimentales establecidas en los artículos 76 y 81.
3. En el sistema de compensación, no serán de obligado cumplimiento las reglas sobre reparcelación 1.ª, 2.ª y 3.ª del artículo 75, por acuerdo unánime de la Junta, o bien del Ayuntamiento a instancia del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación.

Sección 4.ª Sistema de cooperación

Artículo 83. *Características del sistema.*

1. El sistema de cooperación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación.
2. En el sistema de cooperación actuará como urbanizador el Ayuntamiento.
3. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios. El Ayuntamiento podrá delegar en las asociaciones la elaboración del Proyecto de Actuación, así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación.

Artículo 84. *Especialidades del proyecto de actuación.*

1. En el sistema de cooperación, el Proyecto de Actuación podrá ser elaborado por el Ayuntamiento o por una asociación de propietarios en la que aquél delegue, y no será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentasen alegaciones durante la información pública.

2. El Proyecto de Actuación, además de lo dispuesto en el artículo 75, podrá efectuar una reserva de terrenos edificables a fin de sufragar total o parcialmente con su aprovechamiento los gastos de urbanización previstos, así como para hacer frente en la liquidación a eventuales desajustes entre gastos previstos y reales o cambios en las valoraciones. Asimismo, podrá imponer cánones o garantías de urbanización sin necesidad de un procedimiento separado.

Artículo 85. *Ejecución de la actuación.*

Aprobado el Proyecto de Actuación, el Ayuntamiento acordará la ocupación inmediata de los terrenos. Una vez ejecutada la actuación, los terrenos que resten de la reserva prevista en el número dos del artículo anterior se adjudicarán a los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda, deduciendo los gastos de urbanización cuando se trate de propietarios que no hayan contribuido a los mismos; dichos terrenos podrán también enajenarse mediante subasta, abonándose el resultado a los propietarios en la misma proporción.

Sección 5.ª Sistema de concurrencia

Artículo 86. *Características del sistema.*

1. El sistema de concurrencia podrá utilizarse a iniciativa de:

a) Cualquier persona física o jurídica que presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento; en tal caso, el Ayuntamiento deberá convocar un concurso, simultáneo a la información pública, para la selección del urbanizador.

b) El Ayuntamiento, mediante la elaboración y aprobación inicial de un Proyecto de Actuación y la convocatoria de un concurso, simultáneo a la información pública, para la selección del urbanizador.

c) La Administración de la Comunidad Autónoma, cuando se trate de desarrollar las previsiones de los Planes y Proyectos Regionales; en tal caso, la Consejería competente en materia de urbanismo asumirá las competencias municipales en materia de planeamiento y gestión urbanística.

2. En el sistema de concurrencia actuará como urbanizador el adjudicatario del concurso de selección citado en el número anterior.

3. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradoras, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios.

Artículo 87. *Especialidades del proyecto de actuación.*

1. En el sistema de concurrencia el Proyecto de Actuación podrá ser elaborado por el Ayuntamiento, la Administración de la Comunidad Autónoma o cualquier persona física o jurídica, y, en su versión inicial, podrán omitirse los contenidos citados en los apartados d), e) y f) del artículo 75.3, que, en tal caso, deberán ser objeto de las proposiciones jurídico-económicas que se deben presentar en el concurso.

2. Mediante el acuerdo de aprobación inicial del Proyecto, el Ayuntamiento convocará un concurso para la selección del urbanizador, señalando las bases para su adjudicación, cuyos contenidos y criterios se determinarán reglamentariamente. El Ayuntamiento y la Consejería competente en materia de urbanismo podrán aprobar modelos generales de bases, aplicables sin necesidad de nueva tramitación.

3. Durante el periodo de información pública, que será como mínimo de dos meses, podrán presentarse tanto las alegaciones y sugerencias ordinarias como alternativas al Proyecto. Igualmente podrán presentarse durante dicho periodo proposiciones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación, en plica cerrada. La apertura de plicas tendrá lugar dentro de los cinco días hábiles siguientes al final del periodo.

4. El Ayuntamiento, al aprobar el Proyecto, y sin perjuicio de su potestad para introducir los cambios que procedan, adjudicará su ejecución y, por tanto, la condición de urbanizador, a quien presentara la mejor propuesta conforme a las bases publicadas, ya sea una

proposición jurídico-económica sobre el Proyecto original, o una alternativa al Proyecto con su propia proposición.

5. El Ayuntamiento decidirá sobre la aprobación y adjudicación del Proyecto de Actuación en el plazo señalado en el artículo 76, excepto cuando exista un único concursante, quien podrá instar al Ayuntamiento para que resuelva antes de un mes desde la apertura de plicas.

6. Cuando no resulte adjudicatario el promotor de la iniciativa, el Ayuntamiento garantizará el reembolso, por cuenta del urbanizador, de los gastos justificados de elaboración del Proyecto, salvo si el concurso queda desierto.

Artículo 88. *Ejecución de la actuación.*

1. El adjudicatario del Proyecto de Actuación, para acceder a la condición de urbanizador, debe suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías que se establezcan en el planeamiento, en el Proyecto aprobado y en el acuerdo de adjudicación, y podrá renunciar a la adjudicación cuando ésta suponga compromisos distintos de los que ofreció.

2. Ejecutada la actuación, los propietarios recibirán solares urbanizados en proporción al aprovechamiento que les corresponda, y retribuirán al urbanizador cediéndole parte de los mismos, o bien en metálico mediante cuotas de urbanización, que se considerarán gastos de urbanización. Asimismo, los propietarios podrán solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio del urbanizador o del Ayuntamiento, e igualmente el urbanizador podrá instar la expropiación cuando los propietarios incumplan sus obligaciones. En ambos casos, el Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de expropiación antes de seis meses desde la solicitud.

3. Al urbanizador corresponde ejecutar la actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando no se contuvieran en el Proyecto de Actuación, y financiando los gastos de urbanización, que le serán retribuidos por los propietarios mediante la cesión de solares urbanizados, o bien en metálico mediante cuotas de urbanización:

a) La retribución mediante solares se efectuará al término de la actuación. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación, las fincas quedarán afectas a tal fin y al pago de los demás gastos de urbanización, como carga real por importe cautelar estipulado en cuenta de liquidación provisional para cada propietario. Las variaciones en los gastos de urbanización, aprobadas y no imputables al urbanizador, se saldarán mediante compensaciones en metálico.

b) La retribución mediante cuotas de urbanización se realizará conforme a lo dispuesto al efecto en el Proyecto de Actuación o, en su caso, el de Reparcelación, o, en su defecto, previa aprobación separada de las cuotas por el Ayuntamiento, con audiencia a los propietarios. Asimismo, el Ayuntamiento podrá, a instancia del urbanizador, imponer un canon o una garantía de urbanización para el abono de las cuotas, así como, en caso de impago, proceder a su ejecución forzosa, con los intereses de demora correspondientes.

4. Las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se atendrán a las determinaciones del planeamiento y del Proyecto de Actuación, así como las siguientes reglas:

a) El urbanizador responderá de los daños causados por la actuación, salvo cuando se deban al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos, o de instrucciones escritas del Ayuntamiento.

b) Los propietarios tendrán los siguientes derechos:

1.º A recibir en todo momento información sobre el desarrollo de la actuación, y en especial sobre los gastos de urbanización que deban asumir.

2.º A presentar al Ayuntamiento y al urbanizador sugerencias relativas a los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, y en general al desarrollo de la actuación.

3.º A exigir del urbanizador la correcta ejecución del Proyecto de Actuación y al Ayuntamiento la efectiva tutela de la misma.

4.º A manifestar discrepancias respecto de los gastos de urbanización previstos, que el Ayuntamiento resolverá previo dictamen pericial, que se considerará gasto de urbanización en caso de resultar favorable a las discrepancias manifestadas por los propietarios.

5.º A oponerse a la retribución al urbanizador en solares, durante los dos meses siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, solicitando retribuirle en metálico y acompañando al efecto las garantías necesarias para asegurar dicha retribución y el resto de compromisos que el urbanizador hubiera contraído en relación con el destino de los solares que habría de percibir.

c) El urbanizador tendrá los siguientes derechos, conforme a la legislación de contratación administrativa:

1.º A ser informado del otorgamiento de licencias en la unidad de actuación, a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación y hasta su pleno cumplimiento.

2.º A proponer la modificación de los gastos de urbanización previstos, por causas objetivas no previsibles en el Proyecto de Actuación.

3.º A ceder total o parcialmente su condición en favor de tercero que se subrogue en sus obligaciones.

4.º A ser compensado cuando el ejercicio de las potestades administrativas impida o modifique el normal desarrollo de la actuación; y cuando por estas causas se altere en más de un 20 por ciento el coste de sus compromisos y obligaciones, a la resolución de la adjudicación.

5. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, si el mismo se debe a causas no imputables al urbanizador, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento declarará la caducidad de la adjudicación. Sin perjuicio de las responsabilidades que procedan, podrá también acordarse el cambio del sistema de actuación y el inicio del procedimiento para incluir en el suelo urbano consolidado los terrenos en los que pueda concluirse la urbanización mediante actuaciones aisladas.

6. Todos los conflictos en materia de interpretación, ejecución y régimen de responsabilidad en las relaciones entre el urbanizador, los propietarios y el Ayuntamiento serán competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Sección 6.ª Sistema de expropiación

Artículo 89. *Características del sistema.*

1. El sistema de expropiación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, y especialmente cuando:

a) Lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística.

b) Se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación, o cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que habilitaban para serlo.

2. En el sistema de expropiación, podrán actuar como urbanizador el propio Ayuntamiento u otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria. Sin perjuicio de que las mismas mantengan en todo caso la condición de Administración actuante, también podrán actuar como urbanizador las entidades de Derecho público, consorcios o sociedades urbanísticas a los que se encomiende la actuación, o bien un particular al que se otorgue la condición de concesionario, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

3. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradoras, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios.

4. Con carácter general se aplicará el procedimiento de tasación conjunta, y si ello no fuera posible o conveniente, el regulado en la legislación del Estado para la expropiación

individual. Para el desarrollo de la actuación, además de lo previsto en la legislación del Estado en cuanto a pago del justiprecio, efectos de la aprobación del Proyecto de Actuación, ocupación de los terrenos, adquisición libre de cargas e inscripción de los mismos en el Registro de la Propiedad, derechos de terceros no tenidos en cuenta y supuestos de reversión, se aplicarán las disposiciones complementarias establecidas en los siguientes artículos.

Artículo 90. *Concesión.*

En el sistema de expropiación, la condición de urbanizador podrá ser objeto de concesión mediante concurso, cuyas bases determinarán los compromisos que deba asumir el adjudicatario. En la resolución del concurso tendrán preferencia las asociaciones de propietarios que representen conjuntamente al menos el 25 por ciento de la superficie de la unidad, siempre que su oferta no sea inferior en más de un 10 por ciento a la media de las presentadas. El concesionario podrá incorporar a la gestión a los propietarios de la unidad, en las condiciones que libremente pacten, previa liberación de sus terrenos conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 91. *Liberación.*

La Administración expropiante podrá acordar, de oficio o a instancia del urbanizador o de los propietarios afectados, la liberación justificada de determinados bienes, siempre que no estén reservados para dotaciones urbanísticas públicas y que ello no afecte a la ejecución de la actuación. El acuerdo de liberación se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia, e impondrá las condiciones que resulten necesarias para la vinculación del propietario liberado a la gestión urbanística, de forma que se garantice el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles. El incumplimiento de dichos deberes o de las condiciones fijadas en el acuerdo determinará su ejecución forzosa o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Artículo 92. *Especialidades del proyecto de actuación.*

1. Además de lo exigido en la legislación del Estado en cuanto a relación de propietarios, descripción de bienes y derechos afectados, fijación de precios y hojas de justiprecio, el Proyecto deberá contener las determinaciones señaladas en los apartados a), c) y d) del artículo 75.3.

2. Cuando en la unidad de actuación existan bienes de dominio público para los que el planeamiento urbanístico determine un uso diferente del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda. Las vías públicas y caminos rurales se entenderán de propiedad municipal salvo prueba en contrario, y cuando sea necesaria su desaparición se entenderán transmitidas de pleno derecho a la Administración expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento.

3. Durante el procedimiento de aprobación del Proyecto, la notificación a los propietarios incluirá la correspondiente hoja de aprecio. Una vez notificada la aprobación del Proyecto, si los interesados, dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración, la Administración expropiante trasladará el expediente a la Comisión Territorial de Valoración. El silencio del interesado se considerará como aceptación de la valoración fijada por el Proyecto, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

CAPÍTULO IV

Formas complementarias de gestión urbanística

Artículo 93. *Ocupación directa.*

1. Se entiende por ocupación directa, la obtención de terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, mediante el reconocimiento a su

propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

2. La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación detallada de la unidad de actuación en la que haya de integrarse el propietario de los terrenos que se vayan ocupar, salvo consentimiento del mismo propietario.

3. El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las siguientes reglas:

a) La relación de terrenos que se vayan ocupar, sus propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y las unidades de actuación en las que hayan de integrarse, se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León y se notificará a dichos propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de un mes.

b) Terminado dicho plazo se levantará acta de ocupación, haciendo constar el lugar y fecha, las características de los terrenos y su situación registral, la identificación de los propietarios, del aprovechamiento que les corresponda y de la unidad de actuación en la que hayan de integrarse.

c) Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados, sin persona que los represente o cuando se trate de propiedad litigiosa, las actuaciones señaladas se practicarán con intervención del Ministerio Fiscal.

4. El Ayuntamiento expedirá a favor de cada propietario certificación de los extremos señalados en el acta de ocupación, y remitirá copia al Registro de la Propiedad para inscribir a su favor la superficie ocupada.

5. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a la indemnización por ocupación temporal, en los términos establecidos en la legislación del Estado.

6. Transcurridos cuatro años sin que se haya aprobado el Proyecto de Actuación de la unidad en la que se hayan integrado, los propietarios podrán advertir al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que se llevará a cabo por ministerio de la Ley una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

Artículo 94. *Convenios urbanísticos.*

1. Las administraciones públicas, las entidades de derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticos, pueden suscribir convenios entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste, o para la gestión de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

2. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que:

a) Contravengan lo establecido en esta Ley o en el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que puedan incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de éste.

b) Limiten el ejercicio de las competencias de las Administraciones públicas, o dispensen del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en esta Ley.

c) Establezcan obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que los deberes urbanísticos legales, sin el consentimiento de los propietarios afectados.

d) Permitan la percepción de prestaciones en metálico o en especie antes de la aprobación definitiva del planeamiento correspondiente.

3. El procedimiento para la aprobación de los convenios será el establecido en el artículo 76.3. Reglamentariamente, se señalarán normas para su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y vigencia, guiadas por los principios de publicidad y transparencia, que incluirán las siguientes:

a) **(Derogado)**

b) Los convenios en los que establezcan condiciones para la aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento se incorporarán a los correspondientes expedientes desde el mismo inicio del procedimiento.

c) Los convenios en los que se establezcan condiciones para el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se atendrán a lo

dispuesto en esta Ley en cuanto a destino y transmisión de los patrimonios públicos de suelo, e incluirán:

1.º La valoración pertinente practicada por técnicos municipales competentes.

2.º La justificación, en su caso, de la imposibilidad de ceder parcelas edificables destinadas a la construcción de viviendas con protección pública.

d) Los convenios para la gestión de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana pueden:

1.º Incorporar a las comunidades de propietarios de su ámbito.

2.º Incluir las ayudas públicas previstas.

3.º Prever la aplicación del régimen de sustitución forzosa para edificios concretos.

4. Los convenios urbanísticos tendrán a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico-administrativo, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Artículo 95. *Proyectos de Urbanización.*

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes. Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

Artículo 96. *Canon y garantía de urbanización.*

1. Para financiar la ejecución de las actuaciones urbanísticas, el Ayuntamiento puede imponer la prestación de un canon de urbanización a los propietarios a los que correspondan los gastos de urbanización, conforme a las siguientes reglas:

a) El canon debe establecerse sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística que lo justifique, excluidos los terrenos de uso y domino público, y queda afectado a la ejecución de dicha actuación urbanística.

b) El canon se devenga en proporción al aprovechamiento que corresponda a los propietarios afectados o, cuando aún no sea posible determinarlo con precisión, en proporción a la superficie de sus terrenos.

2. Con objeto de asegurar la ejecución de las actuaciones urbanísticas, el Ayuntamiento debe exigir la constitución de una garantía de urbanización, que responda del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios afectados y en su caso del urbanizador, así como de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la actuación. Reglamentariamente, se establecerán los supuestos de obligatoriedad de la garantía así como las demás condiciones que la regulen.

TÍTULO IV

Control del uso del suelo

CAPÍTULO I

Licencia urbanística

Sección 1.ª Licencia urbanística

Artículo 97. *Actos sujetos a licencia.*

1. Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

a) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
b) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
d) Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tengan carácter integral o total.
e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
i) Desmontes, excavaciones, explanaciones, aterramientos, vertidos y demás movimientos de tierra.
j) Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.
k) Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.
l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
m) Construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
n) Otros usos del suelo que se determinen reglamentariamente.

2. No requerirán licencia urbanística municipal los actos definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados, ni tampoco:

a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.
c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

3. Las órdenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

Artículo 98. *Régimen.*

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo reglamentariamente establecido.
2. Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales.
3. El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivadas, indicando las normas que los justifiquen. En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

Artículo 99. *Competencia y procedimiento.*

1. Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas, que se determinará reglamentariamente.

b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.

c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.

d) Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

e) Reglamentariamente se establecerán las condiciones para otorgar licencias parciales, que deberán exigir que las fases autorizadas resulten técnica y funcionalmente autónomas.

f) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

2. Reglamentariamente, se determinarán los plazos de resolución de las solicitudes de licencia, sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

b) Períodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.

c) Suspensión de licencias.

3. Transcurridos los plazos citados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con las siguientes excepciones, sin perjuicio de las reglas especiales que establezca la legislación:

a) Cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos, o al dominio público, o a sus zonas de afección.

b) Cuando se trate de los actos citados en las letras a), e), f), i) y l) del apartado 1 del artículo 97.

c) En ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la normativa urbanística.

Artículo 100. *Publicidad.*

1. Será requisito imprescindible en todas las obras de urbanización y edificación disponer a pie de obra de copia autorizada de la licencia urbanística, o en su caso de documentación acreditativa de su obtención por silencio administrativo.

2. Reglamentariamente se regulará la obligación del titular de la licencia urbanística de situar en lugar visible desde la vía pública anuncio que informe sobre sus características esenciales.

Artículo 101. *Efectos.*

1. La concesión de licencia urbanística de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en el planeamiento urbanístico producirá los siguientes efectos:

a) El solicitante quedará legitimado para realizar los actos de uso del suelo solicitados, en las condiciones establecidas en la legislación, en el planeamiento y en la propia licencia.

b) Las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no podrán contratar sus respectivos servicios sin la acreditación de la licencia urbanística correspondiente.

c) Si a la entrada en vigor de una modificación o revisión del planeamiento urbanístico se hubiera obtenido licencia urbanística, pero aún no se hubiera iniciado la realización de los actos que ampare, se declarará extinguida su eficacia en cuanto sea disconforme con las nuevas determinaciones, previa tramitación de procedimiento en el que se fijará la indemnización por la reducción o extinción de aprovechamiento, en su caso, así como por los perjuicios que justificadamente se acrediten conforme a la legislación sobre expropiación forzosa; si se hubiera iniciado la ejecución de los actos amparados por la licencia, el Ayuntamiento podrá modificarla o revocarla, fijándose la indemnización de igual forma.

2. A efectos de la aplicación del artículo 19.1 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se entiende que las autorizaciones administrativas exigibles son, según los casos, las licencias urbanísticas citadas en los apartados a), b) y d) del artículo 97.1.

Artículo 102. *Plazos de ejercicio.*

Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en la propia licencia, dentro de los márgenes que se determinen reglamentariamente. Del mismo modo, se establecerán el régimen de prórrogas aplicable y los supuestos de interrupción de los plazos.

Artículo 103. *Caducidad.*

1. Incumplidos los plazos señalados en el artículo anterior se iniciará expediente de caducidad de la licencia urbanística y de la extinción de sus efectos. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.

2. Una vez notificada la caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia. En tanto ésta no sea concedida, no se podrán realizar más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado.

3. Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia, hubiera de ser denegada, el Ayuntamiento podrá acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.

Artículo 104. *Limitaciones a las licencias de parcelación.*

1. Serán en todo caso indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

a) Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.

b) Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

c) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2. En suelo rústico, cuando el planeamiento no señale una parcela mínima, lo dispuesto en los apartados a) y b) del número anterior se aplicará en relación a la unidad mínima de cultivo.

3. No se podrán conceder licencias de segregación, división o parcelación que tengan por objeto manifiesto o implícito una parcelación urbanística, según se define en el artículo 24.2:

a) En suelo rústico, en ningún caso.
b) En suelo urbano y urbanizable, en tanto no se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.

4. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 105. *Supuestos de interés general.*

1. En casos excepcionales y justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, siempre que:

a) Esté aprobado el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.
b) El uso propuesto sea el previsto en el planeamiento urbanístico.
c) El promotor haya presentado en el Ayuntamiento compromiso del íntegro cumplimiento de los deberes urbanísticos, garantizado conforme a lo previsto en el artículo 96.

2. Las licencias otorgadas conforme a este artículo deberán fundamentar expresamente el supuesto de interés general que las justifique, y las condiciones especiales que incluyan se harán constar en el Registro de la Propiedad.

Sección 2.ª Declaración responsable

Artículo 105 bis. *Actos sujetos a declaración responsable.*

1. Están sometidos al régimen de declaración responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los siguientes actos:

a) Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tenga carácter no integral o parcial.
b) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
c) Cerramientos y vallados.
d) Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
e) Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos y similares.
f) Uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones.
g) Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.
h) Obras menores tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.
i) Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.

2. Están exentos de este régimen los supuestos citados en el apartado 2 del artículo 97.

Artículo 105 ter. *Régimen.*

1. La declaración responsable es el documento mediante el cual su promotor manifiesta, bajo su exclusiva responsabilidad, que los actos a los que se refiere cumplen las condiciones prescritas en la normativa aplicable, que posee la documentación técnica exigible que así lo acredita, y que se compromete a mantener el citado cumplimiento durante el tiempo que dure el ejercicio de los actos a los que se refiere.
2. La formalización de la declaración responsable no prejuzga ni perjudica derechos patrimoniales del promotor ni de terceros, y sólo producirá efectos entre el Ayuntamiento y el promotor.

3. La formalización de una declaración responsable no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir su promotor en el ejercicio de los actos a los que se refiera.

Artículo 105 quáter. *Procedimiento y efectos.*

1. Para legitimar la ejecución de los actos citados en el artículo 105 bis, el promotor presentará la declaración responsable en el Ayuntamiento, acompañada de la siguiente documentación:

a) Proyecto de obras, cuando sea legalmente exigible; en otro caso bastará una memoria que describa de forma suficiente las características del acto.
b) Copia de las autorizaciones de otras administraciones que sean legalmente exigibles, en su caso.

2. La presentación de una declaración responsable conforme a lo dispuesto en esta ley y en el planeamiento urbanístico producirá los siguientes efectos:

a) El declarante quedará legitimado para realizar el acto de uso del suelo declarado, en las condiciones establecidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico.

b) El acto declarado podrá ser objeto, por parte de los servicios municipales, de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para su ejercicio y de la adecuación de lo ejecutado a lo declarado.
3. En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actos contrarios o disconformes con la normativa urbanística.
4. Los actos legitimados por declaración responsable 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. El régimen de caducidad será el señalado en el artículo 103.
5. Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una declaración complementaria.

CAPÍTULO II

Fomento de la edificación, conservación y rehabilitación

Artículo 106. *Órdenes de ejecución.*

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

a) Las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8.
b) Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, según lo previsto en el artículo 9, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones e instalaciones que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.
c) Las obras necesarias para garantizar los derechos de accesibilidad de las personas, o que vengan impuestas por normas legales por razones de seguridad, salubridad, reducción de la contaminación y del consumo de agua y energía.
d) Las obras previstas en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

2. Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.

3. Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizarán a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2, y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.

4. La orden de ejecución comporta la afección real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, que se hará constar en el registro de la propiedad conforme a la legislación del Estado.

5. El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación. Asimismo podrá elevar el límite máximo del deber de conservación hasta el 75 por ciento del coste de reposición de la construcción correspondiente.

Artículo 107. *Declaración de ruina.*

1. El Ayuntamiento declarará la ruina total o parcial de un inmueble:

a) Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, conforme al artículo 8.1.b), exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2.

b) Cuando las obras necesarias para la seguridad de las personas y la estabilidad de la edificación no puedan autorizarse por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.

2. La declaración de ruina se producirá de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario, a los ocupantes y a los demás titulares de derechos, así como a la Administración competente en materia de defensa del Patrimonio Histórico.

3. La declaración de ruina detallará las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado como Monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.

4. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble a los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 108. *Ruina inminente.*

1. Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

2. El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2.

Artículo 109. *Venta y sustitución forzosas.*

1. En los siguientes casos, el Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa a terrenos u otros bienes inmuebles:

a) Cuando se declare el incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar en los plazos establecidos.

b) Cuando, declarada la caducidad de una licencia, no se obtenga autorización para reanudar las obras en curso de ejecución en los plazos establecidos.

c) En caso de no ejecución de las obras ordenadas para rehabilitar un inmueble, dentro del plazo conferido al efecto, previo apercibimiento de dichas consecuencias, sin perjuicio de la aplicación de las demás medidas citadas en el artículo 106.

d) Cuando se incumplan los plazos señalados en la declaración de ruina para llevar a cabo las obras de conservación o rehabilitación del inmueble, sin perjuicio de la aplicación de las demás medidas señaladas en el artículo 107.

e) En caso de no ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en los plazos previstos en el planeamiento que haya ordenado el ámbito.

2. El Ayuntamiento iniciará el procedimiento para la aplicación de estos regímenes de oficio o a instancia de interesado. El inicio será obligatorio si lo solicita una persona física o jurídica que pretenda adquirir la condición de urbanizador mediante sustitución forzosa. Durante el procedimiento se dará un plazo de audiencia a los propietarios, no inferior a un mes, y si durante el mismo estos garantizan el cumplimiento de sus deberes urbanísticos, procederá el archivo del procedimiento. La incomparecencia de los propietarios que hayan sido correctamente notificados no impedirá la continuación del expediente.

3. Si se acredita el incumplimiento de los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento dictará una resolución mediante la que se declare el incumplimiento y se acuerde la aplicación del régimen de venta forzosa o de sustitución forzosa al inmueble afectado, y convocará inmediatamente un concurso para su adjudicación:

a) El acuerdo implicará la imposibilidad para los propietarios de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio, así como la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios. En caso de venta forzosa, el acuerdo contendrá la valoración del inmueble. Del acuerdo se dará traslado al Registro de la Propiedad remitiendo certificación del mismo en la que se hará constar la forma en que se ha notificado al propietario.

b) La convocatoria del concurso se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León y en uno de los diarios de mayor difusión en el municipio, incluyendo las características del inmueble y las condiciones de adjudicación.

c) En el procedimiento de venta forzosa, el adjudicatario del concurso tendrá la condición de beneficiario de la expropiación. Además se aplicarán las siguientes reglas:

1.º La cantidad obtenida se entregará al propietario, tras levantar las cargas de los inmuebles y deducir los gastos de gestión y el importe de las sanciones por el incumplimiento.

2.º Resuelto el procedimiento, el Ayuntamiento expedirá certificación del acuerdo de adjudicación incluyendo las condiciones del concurso, del acta de ocupación y del documento acreditativo del pago o consignación del precio y, en su caso, de las indemnizaciones y pagos a terceros, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

3.º En caso de incumplimiento de los plazos de la adjudicación o de las prórrogas que se acordasen, procederá la expropiación del inmueble por el precio mínimo señalado en la convocatoria, valorándose aparte las obras ya terminadas.

4.º Si el concurso quedara desierto, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación del inmueble o por su enajenación directa respetando las condiciones señaladas en la convocatoria, si bien el precio podrá rebajarse hasta en un 25 por ciento.

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, a construir o rehabilitar en el solar haciendo suyas las edificaciones resultantes, haciendo constar las normas de régimen de comunidad, y el plazo máximo para ejercer el derecho a edificar. Transcurrido este plazo se aplicará al suelo el régimen de condominio ordinario entre el propietario original y el adjudicatario, en la misma proporción que hubiera correspondido a cada uno de ellos de haberse ejercido el derecho de edificar.

4. Transcurridos dos años desde el acuerdo de aplicación del régimen de venta o del régimen de sustitución forzosa sin que hubiera concluido el procedimiento, este se entenderá caducado. En tal caso, el Ayuntamiento no podrá acordar una nueva aplicación hasta pasados dos años desde la fecha de caducidad del expediente previo. La caducidad del

expediente se comunicará al Registro de la Propiedad solicitando la cancelación de la nota marginal causada en el procedimiento.

Artículo 110. *Inspección técnica de edicifios.*

1. Los propietarios de construcciones situadas en los ámbitos geográficos que se determinen reglamentariamente, deberán promover su inspección periódica por técnico competente, para evaluar su estado de conservación y el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en el artículo 8 y de las condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de construcción.

2. El técnico competente emitirá un certificado de haber realizado la inspección, al que adjuntará como anexo inseparable un informe en el que evalúe el estado de conservación de la construcción y el grado de cumplimiento de los deberes citados en el apartado anterior.

3. El certificado y su informe anexo se remitirán al Ayuntamiento, el cual podrá dictar órdenes de ejecución para que se cumplan los deberes citados en el apartado primero. Cuando los propietarios no acrediten la realización de la inspección en el plazo correspondiente, el Ayuntamiento podrá requerirles para hacerlo dentro de un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual podrá realizar la inspección de oficio, a costa de los propietarios.

4. Reglamentariamente se determinarán los plazos y demás condiciones en las que debe llevarse a cabo la inspección técnica de edificios.

Téngase en cuenta que la inspección técnica de construcciones pasa a denominarse inspección técnica de edificios, según establece la disposición final 1 de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre. Ref. BOE-A-2014-9961.

CAPÍTULO III

Protección de la legalidad

Artículo 111. *Competencias.*

1. Corresponden al Municipio las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:

a) La inspección urbanística.
b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.
c) La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.

2. Cuando el Ayuntamiento no pueda ejercer dichas competencias, la Diputación Provincial podrá ejercerlas directamente, o bien aportar los medios técnicos y económicos necesarios.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá competencias de protección de la legalidad urbanística en cuanto afecte a intereses supramunicipales, en especial en cuanto a las parcelaciones urbanísticas y demás usos del suelo rústico prohibidos o sujetos a autorización.

Artículo 112. *Inspección urbanística.*

1. Son competencias de inspección urbanística la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística.

2. La Administración competente para la inspección urbanística está autorizada para recabar la exhibición de la documentación urbanística obrante en poder de los particulares y organismos públicos y privados, y para entrar y permanecer en fincas, construcciones e

instalaciones, excepto cuando se trate de domicilios, en cuyo caso se requerirá autorización judicial.

3. Las actas y diligencias que se extiendan en ejercicio de las competencias de inspección urbanística tendrán naturaleza de documentos públicos y constituirán prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

Artículo 113. *Protección de la legalidad frente a actos en ejecución.*

1. Cuando se esté ejecutando algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia o en su caso una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento dispondrá:

a) La paralización de los actos en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo.

b) La incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad.

2. Los acuerdos señalados en el número anterior se notificarán al promotor de los actos o a sus causahabientes, y en su caso al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el primero.

3. Cuando se acuerde la paralización de actos en ejecución, su promotor deberá retirar los materiales y maquinaria preparados para ser utilizados, antes de cinco días desde la notificación del acuerdo. Si transcurrido el plazo no se hubieran cumplido tales obligaciones, así como cuando no se hubiera procedido a la propia paralización de los actos, el Ayuntamiento adoptará las siguientes medidas cautelares para garantizar la total interrupción de los actos en ejecución:

a) Precintar las instalaciones y retirar los materiales y maquinaria que se consideren necesarios, a costa del promotor.

b) Ordenar a las empresas correspondientes la suspensión del suministro de agua, energía y telefonía a los terrenos, que deberá mantenerse desde que se cumplan cinco días de la recepción de la orden, hasta que se les notifique el otorgamiento de la licencia urbanística, en su caso.

Artículo 114. *Protección de la legalidad frente a actos concluidos.*

1. Cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia o en su caso una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad, lo que se notificará al promotor de los actos o a sus causahabientes, y en su caso al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el primero.

2. Las medidas señaladas en el número anterior se adoptarán dentro del plazo de prescripción establecido en el artículo 121. A tal efecto los actos se entenderán concluidos desde el momento en que los terrenos o las construcciones o instalaciones ejecutadas queden dispuestos para su destino sin necesidad de ninguna actuación material posterior.

Artículo 115. *Infracciones urbanísticas.*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la legislación urbanística o en el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en este capítulo conforme a la siguiente calificación:

a) Constituyen infracciones urbanísticas muy graves la demolición de inmuebles catalogados en el planeamiento urbanístico, y además las acciones calificadas como infracción grave en el apartado siguiente, cuando se realicen sobre bienes de dominio público, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o suelo rústico con protección.

b) Constituyen infracciones urbanísticas graves:

1.º La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

2.º La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos exigibles.

3.º La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en esta Ley o en el planeamiento en materia de uso del suelo, aprovechamiento, densidad y altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.

4.º El incumplimiento de los compromisos suscritos por el urbanizador para la ejecución del Proyecto de Actuación, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado.

c) Constituyen infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en esta Ley o en el planeamiento urbanístico y que no puedan ser calificadas como muy graves o graves, y además las siguientes:

1.º La realización de actos que requieran licencia urbanística en ausencia de la misma o de orden de ejecución, cuando sean conformes con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento urbanístico.

2.º El incumplimiento por las empresas suministradoras de servicios de las obligaciones establecidas en los artículos 101 y 113.

3.º Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.

4.º El incumplimiento de las órdenes de paralización de actos en ejecución.

5.º El incumplimiento de las normas sobre publicidad privada en materia de urbanismo.

2. Toda infracción urbanística conllevará la imposición de sanciones a sus responsables, y asimismo la obligación para éstos de adoptar las medidas necesarias para restaurar la legalidad urbanística, así como resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción cause.

Artículo 116. *Responsables.*

1. En los actos de uso del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística ni orden de ejecución o sin respetar sus condiciones, serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las empresas suministradoras de servicios, cuando incumplan las obligaciones establecidas en el artículo 114; y además:

a) En las infracciones urbanísticas graves o muy graves amparadas por licencia urbanística u orden de ejecución, serán también responsables el Alcalde que la hubiera otorgado y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento, cuando los informes previos exigibles no existieran o fueran desfavorables en razón de la infracción; o bien, si dichos informes fueran favorables, los técnicos que los suscribieron.

b) En las parcelaciones urbanísticas ilegales serán también responsables los propietarios iniciales de los terrenos y los agentes que ejerzan como intermediarios.

2. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros que procedan.

3. Quienes sufran daños o perjuicios a consecuencia de una infracción urbanística, podrán exigir de cualquiera de los responsables su resarcimiento e indemnización, con carácter solidario.

Artículo 117. *Sanciones.*

1. Las infracciones urbanísticas se sancionarán de la siguiente forma:

a) Las muy graves, con multa de trescientos mil uno a tres millones de euros.

b) Las graves, con multa de diez mil uno a trescientos mil euros.

c) Las leves, con multa de mil a diez mil euros.

2. La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo. A tal efecto:

a) Se considerarán como circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos de paralización y legalización, así como la reincidencia en la infracción.

b) Se considerarán como circunstancias atenuantes la ejecución de obras que hayan reparado o disminuido el daño causado antes de la incoación del procedimiento sancionador.

c) Se considerarán como circunstancias agravantes o atenuantes, según el caso, la magnitud física de la infracción, el beneficio económico obtenido y la dificultad para restaurar la legalidad.

3. Se podrá aplicar una reducción del 50 por ciento en la cuantía de la sanción, y eximir de las medidas accesorias previstas en el apartado seis, cuando el responsable se comprometa a legalizar los actos sancionados, si éstos fueran compatibles con el planeamiento urbanístico, o en caso contrario a restaurar la legalidad urbanística, garantizando dichos compromisos por el 50 por ciento del importe de las actuaciones necesarias.

4. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el responsable.

Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de restauración de la legalidad sea inferior al importe del beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados conforme a las normas establecidas en la legislación del Estado.

5. Además de las reglas generales de procedimiento administrativo sancionador establecidas en la legislación de la Comunidad Autónoma en la materia, se aplicarán las siguientes:

a) El plazo para resolver los procedimientos será de seis meses desde su incoación, prorrogable por otros tres meses. Transcurridos dichos plazos sin que se hubiera dictado resolución, se entenderá caducado el procedimiento, y si la infracción no hubiera prescrito, deberá iniciarse uno nuevo.

b) Cuando se instruya un procedimiento por varias infracciones entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, correspondiente al resultado final perseguido; en otro caso, a los responsables de varias infracciones se les impondrá una sanción por cada una de las infracciones. Cuando existan varios responsables de una misma infracción, se les impondrán sanciones independientes.

6. A los responsables de infracciones graves y muy graves, cuando los actos constitutivos de la infracción resulten incompatibles con esta Ley o con el planeamiento urbanístico, así como en caso de incumplimiento de los compromisos suscritos por el urbanizador para la ejecución del Proyecto de Actuación, se les podrán imponer las siguientes medidas accesorias:

a) Inhabilitación durante un plazo de hasta cuatro años para obtener subvenciones públicas, incentivos fiscales o crédito oficial.

b) Prohibición durante un plazo de hasta cuatro años de celebrar contratos de cualquier clase con la Administración de la Comunidad Autónoma, las Diputaciones Provinciales, los Municipios y las demás entidades locales de Castilla y León.

7. El importe de las sanciones corresponderá a la Administración que resuelva el correspondiente expediente sancionador.

Artículo 118. *Restauración de la legalidad.*

1. Con independencia de las sanciones, el Ayuntamiento resolverá:

a) Si los actos sancionados fueran incompatibles con el planeamiento urbanístico: su definitiva suspensión, con demolición o reconstrucción de las construcciones e instalaciones que se hubieran ejecutado o demolido, respectivamente, a costa de los responsables.

b) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y no estuvieran amparados por licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, manteniéndose la paralización mientras no sea otorgada. Si transcurrido dicho plazo no se solicita la licencia, o si solicitada ésta fuera denegada, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado anterior.

c) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y existiera licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que se ajusten a las condiciones de la licencia u orden en el plazo que se señale, que será como mínimo tres meses, y como máximo el que indicara la licencia u orden para la terminación de las obras. Si transcurrido dicho plazo no se cumple lo ordenado, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado a).

2. De incumplirse las resoluciones citadas en el número anterior, el Ayuntamiento procederá a su ejecución subsidiaria a costa de los responsables, o a imponer, sin perjuicio de las sanciones por infracción urbanística, multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual y por un importe, cada vez, equivalente al mayor de los siguientes: 10 por ciento del coste estimado de las actuaciones necesarias para restaurar la legalidad urbanística, 10 por ciento del valor de las obras que hayan de demolerse, o mil euros.

Artículo 119. *Suspensión y revisión de licencias.*

1. El Ayuntamiento deberá suspender los efectos de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y, en consecuencia, ordenar la paralización inmediata de los actos que se estén ejecutando a su amparo. Este acuerdo se trasladará al Órgano judicial competente, a los efectos previstos en la legislación reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

2. El Ayuntamiento deberá disponer la revisión de oficio de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituya una infracción urbanística grave o muy grave, dentro del plazo de prescripción establecido en el artículo 121, conforme al procedimiento previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo.

Artículo 120. *Otras medidas de protección de la legalidad.*

1. El Ayuntamiento debe comunicar la incoación de los procedimientos sancionadores de infracción urbanística y de restauración de la legalidad al Registro de la Propiedad, para su publicidad y práctica de los asientos que correspondan.

2. En el visado de proyectos técnicos, los Colegios profesionales harán constar las discrepancias que observen respecto de la normativa aplicable o del planeamiento urbanístico.

3. La resolución de los expedientes sancionadores por infracciones en suelo rústico con protección se comunicará a las Consejerías competentes sobre el objeto de protección, a fin de que se excluya al infractor de las subvenciones y demás ayudas que pudieran corresponderle.

4. Una vez firme la resolución que declare una parcelación urbanística como infracción muy grave, podrá aplicarse la expropiación de los terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la sanción impuesta.

5. La Administración de la Comunidad y las administraciones locales de Castilla y León podrán encomendar a los colegios profesionales la comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística en los proyectos para los que se solicite licencia urbanística u otras autorizaciones administrativas o respecto de los que se presente declaración responsable.

Artículo 121. *Prescripción.*

1. El plazo de prescripción de las infracciones será de diez años para las muy graves, ocho años para las graves y cuatro años para las leves.

2. La acción administrativa para la protección y restauración de la legalidad sobre terrenos de dominio público y espacios libres públicos existentes o previstos no estará sujeta a prescripción.

3. El cómputo de los plazos de prescripción se iniciará:

a) En general, en la fecha en la que aparezcan signos físicos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción, según se determine reglamentariamente.

b) 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.

c) Cuando se trate de infracciones autorizadas por resoluciones u otros actos administrativos, en la fecha en la que se anulen dichos actos.

4. Las construcciones e instalaciones realizadas mediante actos constitutivos de infracción urbanística grave o muy grave, pero prescrita, quedarán sujetas al régimen establecido para los usos del suelo declarados fuera de ordenación.

Artículo 122. *Infracciones constitutivas de delito o falta.*

Cuando en la instrucción de los procedimientos sancionadores y de restauración de la legalidad aparezcan indicios de delito o falta, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, absteniéndose de proseguir el procedimiento mientras la autoridad judicial no se pronuncie. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa, pero no la adopción de las medidas de restauración de la legalidad.

Artículo 122 bis. *Protección de la legalidad respecto de actos sujetos a declaración responsable.*

Todas las referencias contenidas en este capítulo a la licencia urbanística y sus condiciones, se entenderán hechas también a la declaración responsable y su contenido, con los mismos efectos.

TÍTULO V

Intervención en el mercado del suelo

CAPÍTULO I

Patrimonios públicos de suelo

Artículo 123. *Objeto.*

1. La Comunidad Autónoma de Castilla y León gestionará el Patrimonio de Suelo de Castilla y León, con la finalidad de facilitar la ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio, obtener reservas de suelo para actuaciones de interés regional y contribuir a la consecución de los fines de los demás patrimonios públicos de suelo.

2. Los Municipios que cuenten con planeamiento general gestionarán su propio Patrimonio Municipal de Suelo, con la finalidad de facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico, obtener reservas de suelo para actuaciones previstas en aquél, y contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.

3. Las Diputaciones Provinciales gestionarán su propio Patrimonio Provincial de suelo, con la finalidad de contribuir a la consecución de los fines de los patrimonios municipales de suelo.

Artículo 124. *Bienes integrantes.*

1. Integrarán el patrimonio público de suelo que proceda, según cuál sea su Administración titular:

a) Los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere el apartado b) del artículo 20.

b) Los terrenos de naturaleza patrimonial que sean clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable de uso residencial.

c) Los terrenos adquiridos a fin de incorporarlos a los patrimonios públicos de suelo, y los terrenos que la Administración considere conveniente incorporar a dichos patrimonios.

d) Los siguientes fondos:

1.º Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el mismo patrimonio.

2.º Las acciones o participaciones que se suscriban en sociedades o entidades en las que se aporten como capital público bienes del mismo patrimonio.

3.º Las transferencias y consignaciones presupuestarias cuyo fin sea la conservación, ampliación o gestión del mismo patrimonio.

4.º Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de otros bienes del mismo patrimonio o la sustitución del aprovechamiento co rrespondiente a la Administración por su equivalente en metálico, y en general mediante la gestión del mismo patrimonio.

2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes de su Administración titular y, a efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, tendrán la consideración de bienes patrimoniales.

Artículo 125. *Destino.*

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo, los fondos adscritos a los mismos, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, deberán destinarse necesariamente a alguno de los siguientes fines de interés social, siempre que sean compatibles con el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio:

a) Conservación, gestión o ampliación de los propios patrimonios públicos de suelo, siempre que se trate de gastos de capital.

b) Construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

c) Ejecución de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los sistemas generales.

d) Compensación a propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento, o cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa, así como pago de los gastos de urbanización de actuaciones de iniciativa pública.

e) Ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

f) Otros fines de interés social previstos en el planeamiento urbanístico o en los instrumentos de ordenación del territorio, o vinculados a su ejecución, o de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, en la forma que se determine reglamentariamente.

2. Cuando el planeamiento urbanístico establezca determinaciones para los bienes de los patrimonios públicos de suelo que resulten incompatibles con los fines señalados en el número anterior, su Administración titular deberá enajenarlos por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, destinando los ingresos obtenidos a los citados fines.

Artículo 126. *Gestión.*

1. La gestión de los patrimonios públicos de suelo podrá ejercerse directamente por su Administración titular, o encomendarse a otras Administraciones públicas, entidades de Derecho público dependientes de ellas, o a mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas.

2. Para la constitución y ampliación de los patrimonios públicos de suelo podrá utilizarse la expropiación forzosa.

Artículo 127. *Transmisión.*

1. En la transmisión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo debe asegurarse la vinculación de su destino a los fines previstos en el artículo 125 y el cumplimiento de los plazos de urbanización y edificación establecidos, así como, cuando se trate de viviendas con protección pública o de suelo destinado a su construcción, el respeto de su precio máximo conforme a la legislación sectorial.

2. Como regla general, la transmisión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo se realizará de forma onerosa, por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, mediante enajenación o permuta previo concurso público. Si el concurso quedara desierto, los terrenos podrán enajenarse de forma directa antes de un año conforme al mismo pliego.

3. La transmisión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrá realizarse mediante cesión gratuita o enajenación por precio inferior al valor de su aprovechamiento, incluso de forma directa:

a) A favor de Administraciones públicas, entidades de derecho público dependientes de ellas, mancomunidades, consorcios o empresas públicas, siempre que se comprometan a destinarlos a alguno de los fines señalados en el artículo 125.

b) A favor de entidades privadas de interés público sin ánimo de lucro, siempre que se comprometan a destinarlos a alguno de los fines señalados en los apartados 1.b) y 1.e) del artículo 125.

4. Asimismo, los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán transmitirse mediante enajenación o permuta por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, de forma directa:

a) A favor de propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento en la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos.

b) A favor de propietarios a los que corresponda un aprovechamiento inferior al permitido por el planeamiento en la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, únicamente cuando se trate de transmitirles dicho exceso de aprovechamiento.

c) A favor de titulares de derecho de superficie, cuando se trate de transmitirles los bienes sobre los cuales esté constituido el derecho.

d) En caso de permuta, cuando se justifique la idoneidad de los bienes inmuebles a obtener para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico o para la satisfacción de otras necesidades de interés público.

e) A favor de entidades de carácter asistencial, social o sindical sin ánimo de lucro, que promuevan la construcción de viviendas con protección pública y acrediten su experiencia y medios para garantizar la viabilidad de la promoción.

5. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo cuyas determinaciones urbanísticas resulten incompatibles con los fines previstos en el artículo 125 podrán transmitirse mediante subasta, por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, debiendo destinarse los ingresos obtenidos a los mismos fines.

6. En lo no previsto en esta Ley se aplicará la normativa patrimonial de la Administración titular.

Artículo 128. *Reservas de terrenos.*

Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento general podrán delimitar reservas de terrenos de cualquier clase para su incorporación al correspondiente patrimonio público de suelo. En tal caso la aprobación de los citados instrumentos implicará:

a) La declaración de utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación de los terrenos incluidos en la reserva, a efectos expropiatorios, por un plazo máximo de cuatro años.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el capítulo siguiente, a favor de la Administración correspondiente.

CAPÍTULO II

Otros instrumentos de intervención en el mercado de suelo

Artículo 129. *Programas Municipales de Suelo.*

(Derogado)

Artículo 130. *Derecho de superficie.*

1. Las Administraciones públicas, las entidades de Derecho público dependientes de ellas, los consorcios y las sociedades urbanísticas podrán constituir el derecho de superficie sobre terrenos de su propiedad o integrantes de patrimonios públicos de suelo cuya gestión les corresponda, con destino a la construcción de viviendas con protección pública o a otros usos de interés social previstos en el planeamiento urbanístico o vinculados a su ejecución.

2. Al régimen del derecho de superficie establecido en la legislación del Estado, se aplicarán de forma complementaria las siguientes reglas:

a) El procedimiento de constitución del derecho de superficie y el carácter oneroso o gratuito del mismo se regirán por lo dispuesto en el artículo 127, en función de la naturaleza del superficiario.

b) El derecho de superficie gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas con protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

Artículo 131. *Derechos de tanteo y retracto.*

1. Los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, podrán delimitar áreas de suelo urbano o urbanizable en las que las transmisiones onerosas de terrenos y demás bienes inmuebles quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, a fin de facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico, ampliar el Patrimonio Municipal de Suelo, garantizar el régimen de las viviendas acogidas a protección pública y, en general, contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.

2. La delimitación de las áreas de tanteo y retracto se efectuará en el Plan General de Ordenación Urbana, y para su efectividad se requerirá:

a) Que en la memoria del Plan General se incluyan las causas que justifiquen su necesidad y el ámbito concreto delimitado, así como la relación de bienes y propietarios afectados.

b) Que durante el período de información pública del Plan General se realice notificación personal a los propietarios afectados.

c) Que se remita al Registro de la Propiedad correspondiente copia certificada del acuerdo de aprobación del Plan General que incluya la delimitación del área y de los planos que la reflejen, así como relación de los bienes y propietarios afectados.

3. Dentro de las áreas de tanteo y retracto, el ejercicio de tales derechos no podrá extenderse a todas las transmisiones de bienes inmuebles, sino que se limitará a los siguientes supuestos:

a) Terrenos sin edificar o en construcción.
b) Terrenos con edificación declarada en ruina o fuera de ordenación.
c) Terrenos destinados a la construcción de viviendas con protección pública.
d) Viviendas con protección pública.

4. En los ámbitos que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto podrá extenderse a las transmisiones onerosas de todo tipo de bienes inmuebles, incluso parcialmente en caso de fincas en régimen de propiedad horizontal. Asimismo, en tales ámbitos la delimitación de las áreas de tanteo y retracto podrá efectuarse en el Plan Especial correspondiente, siempre que cumpla las condiciones establecidas en el apartado 2.

5. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de ocho años, salvo que al delimitarse el área respectiva se fijara otro menor.

6. A efectos del ejercicio del derecho de tanteo, los propietarios de los bienes incluidos en áreas de tanteo y retracto deberán notificar al Ayuntamiento su decisión de enajenarlos o permutarlos, con expresión del precio o contraprestación y demás condiciones esenciales de la transmisión. El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de tanteo en un plazo de sesenta días naturales desde la recepción de dicha notificación.

7. A efectos del ejercicio del derecho de retracto, los adquirentes de los bienes incluidos en áreas de tanteo y retracto deberán notificar al Ayuntamiento la transmisión efectuada, mediante entrega de copia de la escritura o documentos en que se formalizase. El Ayuntamiento podrá ejercer el derecho de retracto en un plazo de sesenta días naturales desde la recepción de la notificación del adquirente, cuando no se hubiera realizado correctamente la notificación prevista en el número anterior, o hubiera transcurrido más de un año desde la misma, o si las condiciones de la transmisión hubieran resultado menos onerosas que las indicadas en ella.

8. El pago del bien adquirido deberá realizarse en un plazo de tres meses desde el ejercicio del derecho de tanteo o retracto, transcurrido el cual caducará el derecho. El pago se realizará en metálico o, con el acuerdo del transmitente, mediante la adjudicación de terrenos exteriores al área. En los supuestos de los apartados 3.c) y 3.d) de este artículo, cuando el precio de enajenación supere el máximo legalmente fijado, el pago se hará por dicho precio máximo.

9. Las viviendas adquiridas en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto serán adjudicadas entre quienes reúnan los requisitos establecidos por la normativa reguladora del régimen de protección pública aplicable y de acuerdo con ella.

TÍTULO VI

Organización y coordinación administrativa

Artículo 132. *Competencias de los Municipios.*

1. La actividad urbanística pública corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que estuvieran expresamente atribuidas a otras Administraciones públicas en esta Ley o en las demás que resulten aplicables.

Artículo 133. *Competencias de las Diputaciones Provinciales.*

1. Son competencias urbanísticas propias de las Diputaciones Provinciales, además de las atribuidas expresamente en otros artículos de esta Ley, en especial la emisión de los informes técnicos y jurídicos previstos en el artículo 99.1.b), la asistencia y la cooperación técnica, jurídica y económica con los Municipios, al objeto de facilitar el adecuado ejercicio de sus competencias, y en particular el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. En particular, las Diputaciones Provinciales contribuirán a la elaboración y financiación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos, fomentando en la medida más amplia posible su homogeneidad y calidad técnica, y dispondrán de un servicio de gestión urbanística con la finalidad de asumir las tareas urbanísticas que dispone esta Ley.

3. Asimismo las Diputaciones Provinciales podrán ejercer las competencias urbanísticas que la Administración de la Comunidad Autónoma les delegue por un plazo determinado.

Artículo 134. *Organización urbanística de la Administración Local.*

1. Los Municipios y las Diputaciones Provinciales podrán establecer las formas de colaboración con otras entidades de Derecho público que resulten más convenientes para el ejercicio de sus competencias urbanísticas, conforme a la legislación de régimen local, incluida en el caso de los Municipios la constitución de Mancomunidades para la gestión de dichas competencias.

2. En virtud de su potestad organizativa, corresponde a los Municipios y Diputaciones Provinciales la creación de órganos desconcentrados o gerencias urbanísticas que tengan por objeto la gestión de sus competencias urbanísticas.

Artículo 135. *Competencias de la Comunidad Autónoma.*

Son competencias urbanísticas propias de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, además de las atribuidas expresamente en otros artículos de esta Ley:

a) La dirección e impulso de la actividad urbanística, en especial en lo relativo a la coordinación de las Administraciones públicas, entre sí y con la iniciativa privada, y a la supervisión del planeamiento urbanístico municipal, para asegurar su legalidad, calidad, coherencia y actualización.

b) La elaboración, aprobación y, en su caso, ejecución de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos previstos en los instrumentos de ordenación del territorio, incluidas las potestades que esta Ley atribuye a la Administración municipal en el sistema de concurrencia.

Artículo 136. *Organización urbanística de la Comunidad Autónoma.*

1. Son órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma:

a) La Consejería competente en materia de urbanismo.
b) El Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.
c) Las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo.

2. Las competencias urbanísticas atribuidas a la Administración de la Comunidad Autónoma, sin indicar el órgano que haya de ejercerlas, corresponderán a la Consejería competente en materia de urbanismo.
3. Los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma podrán delegar el ejercicio de sus competencias, por plazo determinado y prorrogable, en alguno de los órganos inferiores, conforme a la legislación reguladora de la Administración de la Comunidad Autónoma.

Artículo 137. *Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.*

1. El Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León es el órgano permanente, de carácter deliberante y consultivo, destinado a asegurar la coordinación administrativa y la participación social en la elaboración, aprobación y ejecución del planeamiento urbanístico y, en general, en la actividad urbanística en Castilla y León.
2. Además de las asignadas anteriormente por esta ley y por la legislación ambiental y de ordenación del territorio, son funciones del Consejo:

a) La emisión de dictámenes de concertación y arbitraje para la resolución de las discrepancias que se susciten en materia de urbanismo y ordenación del territorio entre las administraciones públicas, a instancia de cualquiera de ellas.
b) La emisión de informes requeridos por la Junta de Castilla y León o por la consejería competente en materia de urbanismo.

3. En la composición del Consejo se asegurará la representación de las administraciones públicas y de las instituciones y organizaciones sociales cuya aportación sea necesaria para alcanzar el mayor consenso en las materias relacionadas con la actividad urbanística de Castilla y León.
4. El Consejo desarrollará sus funciones integrado en la consejería competente en materia de medio ambiente y urbanismo, y sus actos serán recurribles ante dicha consejería.

Artículo 138. *Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo.*

1. Las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo son órganos permanentes, de carácter deliberante y resolutorio, destinados a asegurar la coordinación administrativa y la participación social en la actividad urbanística, sin perjuicio de las funciones que otras normas les atribuyan.
2. Las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo ejercerán, en los casos que reglamentariamente se determine, las funciones atribuidas a la Administración de la Comunidad Autónoma para:

a) La autorización de los usos excepcionales en suelo rústico.
b) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
c) La emisión de informe sobre los instrumentos de ordenación del territorio.
d) La subrogación en las competencias urbanísticas municipales.
e) La adopción de medidas de protección de la legalidad.
f) El mantenimiento del Registro de Urbanismo de Castilla y León.
g) El asesoramiento y coordinación en las materias relacionadas con la actividad urbanística, en especial en lo relativo a la elaboración, aprobación y ejecución del planeamiento urbanístico.

3. En la composición de las Comisiones se asegurará la representación suficiente de las Administraciones públicas y de las instituciones y organizaciones sociales cuya aportación sea necesaria en las materias relacionadas con la actividad urbanística.

4. Las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo desarrollarán sus funciones integradas en la consejería competente en materia de medio ambiente y urbanismo, y sus actos serán recurribles ante dicha consejería.

Artículo 139. *Comisiones Territoriales de Valoración.*

1. Las Comisiones Territoriales de Valoración son órganos administrativos adscritos a la Administración de la Comunidad Autónoma, a los que corresponde entender y decidir sobre los procedimientos de justiprecio en las expropiaciones que efectúen la Administración de la Comunidad Autónoma, las Diputaciones Provinciales, los Municipios y las demás entidades locales de Castilla y León.

2. Asimismo corresponderá a las Comisiones Territoriales de Valoración la emisión de informes en razón de su especialidad, así como en cuanto a los supuestos indemnizatorios previstos en esta Ley, y ejercer otras funciones que se les encomienden reglamentariamente.

3. La composición y el régimen del funcionamiento las Comisiones Territoriales de Valoración se establecerán reglamentariamente, respetando las siguientes reglas:

a) En la composición de las Comisiones se asegurará su cualificación profesional e independencia respecto de los intereses afectados.

b) Las Comisiones, a la vista de las hojas de aprecio formuladas por los propietarios y por la Administración, decidirán motivada y ejecutoriamente sobre el justo precio que corresponda a los bienes y derechos objeto de expropiación, en un plazo de tres meses, prorrogable como máximo hasta seis cuando las características del procedimiento aconsejen una inspección detallada.

c) Las resoluciones de las Comisiones pondrán fin la vía administrativa, y su fecha constituirá el término inicial para la caducidad de la valoración establecida en la legislación sobre expropiación forzosa.

Artículo 140. *Coordinación administrativa.*

1. Sin perjuicio de las competencias urbanísticas atribuidas a cada una de las Administraciones públicas afectadas por esta Ley, las relaciones entre ellas en materia de urbanismo se regirán por los principios de coordinación, cooperación, concertación e información recíproca, con el objetivo de garantizar la plena aplicación y eficacia del planeamiento urbanístico.

2. Las competencias urbanísticas se ejercerán en coordinación con las atribuidas por la legislación aplicable para la gestión de otros intereses públicos en cuyo desarrollo se requiera ordenar, transformar, conservar o controlar el uso del suelo, correspondiendo al planeamiento urbanístico facilitar la ejecución de tales actuaciones.

3. A tales efectos, se establecen las siguientes disposiciones para la información recíproca de acuerdos urbanísticos entre las Administraciones públicas:

a) Los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma notificarán sus acuerdos a las demás Administraciones públicas afectadas, en el plazo de diez días desde su adopción. En particular, se notificarán a los Municipios afectados cuantos acuerdos se adopten en materia de planeamiento, gestión y protección de la legalidad urbanísticos.

b) Los municipios remitirán a la Consejería competente en materia de urbanismo un ejemplar en soporte digital de cuantos instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aprueben definitivamente, como condición previa a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva. En caso de aprobación por silencio, esta obligación corresponderá a los promotores.

c) Los Municipios y las Diputaciones Provinciales colaborarán con la Administración de la Comunidad Autónoma para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 145 y en la disposición adicional cuarta, y a tal efecto aportarán a su requerimiento los datos e informaciones necesarias. Asimismo la Administración de la Comunidad Autónoma

facilitará a los Municipios y Diputaciones cuantas informaciones haya podido recabar en cumplimiento de las citadas obligaciones.

4. Las administraciones públicas en las que se haya implantado debidamente la firma electrónica de sus procedimientos podrán realizar todos los trámites regulados en la normativa urbanística por vía exclusivamente digital, de acuerdo con las normas que regulan el acceso electrónico a los servicios públicos.

TÍTULO VII

Información urbanística y participación social

Artículo 141. *Derecho a la información urbanística.*

1. Las Administraciones públicas adoptarán las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información urbanística de su competencia a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.

2. Se reconocerá especial prioridad en el acceso a la información urbanística a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.

3. A los efectos de esta Ley, se entenderá por información urbanística toda información disponible por las Administraciones públicas bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y a la situación urbanística de los terrenos, así como a las actividades y medidas que puedan afectar a la misma.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, las Administraciones públicas podrán denegar información urbanística a quienes no tengan un interés directo, cuando afecte a expedientes sujetos a algún procedimiento judicial o administrativo sancionador, así como cuando afecte a datos personales, datos proporcionados por terceros que no estuvieran jurídicamente obligados a facilitarlos, documentos inconclusos, comunicaciones o deliberaciones internas de las Administraciones públicas, o bien cuando la solicitud sea manifiestamente abusiva o no sea posible determinar su objeto.

Artículo 142. *Reglas para la información pública.*

1. Además de lo expresamente dispuesto en esta Ley para la aprobación y entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y para la autorización de usos excepcionales en suelo rústico, en los trámites de información pública se aplicarán las siguientes reglas:

a) La información pública se efectuará en las unidades administrativas más cercanas a los interesados, además de en los boletines oficiales, medios de comunicación y tablones de anuncios o edictos correspondientes.

b) Los anuncios de información pública indicarán claramente el instrumento o expediente objeto de la misma y la duración del periodo, así como el lugar, horario y página Web dispuestos para la consulta.

c) Durante la información pública:

1.º Podrá consultarse toda la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto, en el lugar y horario dispuestos al efecto.

2.º Podrá consultarse la documentación técnica relacionada con el instrumento o expediente expuesto en la página Web municipal, o en su defecto en la página de la Diputación Provincial.

3.º Podrán obtenerse copias de la documentación técnica relacionada con el instrumento o expediente expuesto.

4.º Podrán presentarse tanto alegaciones como sugerencias, informes y todo tipo de documentos complementarios.

2. Reglamentariamente se establecerán medios de publicidad complementarios a lo dispuesto en este artículo, según las características del Municipio y del instrumento o expediente objeto de información pública, a fin de garantizar que la población reciba la información que haya de afectarle.

Artículo 143. *Información pública y audiencia a propietarios por iniciativa privada.*

1. En los casos en los que esta Ley permite que los particulares promuevan la información pública por iniciativa privada, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Los promotores publicarán los anuncios de información pública que hubiera debido publicar el Ayuntamiento, precisando el carácter con el que actúan, los trámites realizados previamente y la identificación del Ayuntamiento donde haya de consultarse la documentación y presentarse las alegaciones y demás documentos que procedan. Asimismo se indicará una página Web en la que pueda consultarse la documentación técnica. Copia de los anuncios se remitirá al Ayuntamiento.

b) El Ayuntamiento tendrá la obligación de disponer lo necesario para la pública consulta de la documentación obrante en sus dependencias durante el plazo aplicable, y de certificar las alegaciones presentadas, dando traslado de copia de éstas y de la certificación a los promotores.

c) Los promotores acreditarán la realización de la información pública por iniciativa privada mediante copia de los anuncios publicados y la certificación administrativa de las alegaciones presentadas, así como con copia de éstas, a las que podrán acompañar sus observaciones.

2. En los casos en los que esta Ley permite que los particulares promuevan la notificación a los propietarios por iniciativa privada, se aplicarán las reglas establecidas en el número anterior, con la salvedad de que los interesados podrán ser notificados por vía notarial, lo que se acreditará mediante el oportuno testimonio notarial.

Artículo 144. *Publicidad de los instrumentos urbanísticos.*

1. Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística serán públicos, y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de su contenido en las oficinas municipales, donde deberá mantenerse un ejemplar exclusivamente a disposición del público, así como en la página Web municipal, o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial.

2. Asimismo los Ayuntamientos deberán facilitar copias de dichos instrumentos, y disponer lo necesario para que los servicios técnicos municipales, o, en su defecto, los de la Diputación Provincial, puedan atender las consultas de los particulares al menos una vez a la semana.

3. Reglamentariamente se establecerán medios de difusión complementarios, según las características del Municipio y de los instrumentos urbanísticos concretos.

Artículo 145. *Registro de Urbanismo de Castilla y León.*

1. A fin de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos se crea el Registro de Urbanismo de Castilla y León, dependiente de la Consejería competente en materia de urbanismo e integrado en el Centro de Información Territorial de Castilla y León.

2. El Registro recogerá un ejemplar completo de los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento y gestión urbanísticos, incluidos los convenios, que se aprueben en el ámbito de la Comunidad Autónoma, así como de los estatutos de los consorcios y sociedades urbanísticas y de las entidades urbanísticas colaboradoras que se constituyan.

3. El Registro será público, y reglamentariamente se establecerán las normas de consulta, obtención de copias, emisión de certificaciones y otras necesarias para su funcionamiento.

Artículo 146. *Consulta urbanística.*

1. Toda persona física o jurídica tendrá derecho a que el Ayuntamiento correspondiente le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, unidad de actuación o ámbito de planeamiento o gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.

2. Esta información deberá facilitarse por el Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde que se presente la solicitud en el registro municipal, mediante certificación que expresará al menos:

a) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y, en tal caso, si se ha acordado la suspensión de licencias.

b) La clasificación del suelo y las demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.

c) Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.

3. Cuando el Municipio carezca de los medios necesarios para proporcionar el servicio de consulta urbanística, la obligación de facilitarlo corresponderá a la Diputación Provincial.

4. Las Administraciones públicas podrán convenir con los Registros de la Propiedad fórmulas de colaboración para facilitar el acceso a la información urbanística de la que disponen.

5. Las certificaciones reguladas en este artículo mantendrán su eficacia mientras sigan en vigor las determinaciones del planeamiento urbanístico conforme a las cuales se elaboraron, y como máximo hasta pasado un año desde su emisión.

Artículo 147. *Cédula Urbanística.*

A fin de facilitar el servicio de consulta urbanística regulado en el artículo anterior, los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, deberán crear mediante ordenanza la Cédula Urbanística, documento normalizado acreditativo de las circunstancias urbanísticas de cada terreno, y que incluirá, al menos, las señaladas en el artículo 146.2. La ordenanza por la que se regule la Cédula Urbanística determinará su plazo de validez, y podrá disponer su exigibilidad para la concesión de las licencias urbanísticas. Los demás Municipios podrán también crear la Cédula Urbanística.

Artículo 147 bis. *Acreditación de profesionales.*

Con el fin de garantizar la calidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, reglamentariamente se establecerá un sistema de acreditación de los profesionales que intervienen en la actividad urbanística, administrado por la consejería competente en materia de urbanismo, que permita a las administraciones públicas evaluar de forma objetiva a dichos profesionales. Dicho sistema estará abierto a todos los posibles interesados, y se regirá por criterios objetivos que se harán públicos, tales como la calidad técnica de los instrumentos, la experiencia en los diferentes ámbitos de la actividad urbanística y la formación en las materias relacionadas con dicha actividad.

Artículo 148. *Informe de seguimiento de la actividad urbanística.*

La Junta de Castilla y León y los Ayuntamientos con población igual o superior a 5.000 habitantes deben elaborar y presentar pública y periódicamente un informe de seguimiento de la actividad urbanística de su competencia, considerando al menos la sostenibilidad ambiental y económica de la misma y la gestión de su respectivo patrimonio público de suelo. Reglamentariamente se determinará su contenido mínimo, periodicidad de emisión y demás características.

Artículo 149. *Publicidad privada.*

En la publicidad privada relativa a las transmisiones de suelo y demás bienes inmuebles no podrá incluirse indicación alguna contradictoria o disconforme con lo establecido en la legislación y en el planeamiento urbanístico.

Artículo 150. *Acción pública.*

1. Será pública la acción para exigir ante los Órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas.

2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

TÍTULO VIII

Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

Artículo 151. *Actuaciones de rehabilitación.*

1. Las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones y sus espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

2. A las actuaciones de rehabilitación se aplicará el régimen del suelo urbano consolidado.

3. A efectos de su gestión, las actuaciones de rehabilitación tendrán la consideración de actuaciones aisladas.

Artículo 152. *Actuaciones de regeneración urbana.*

1. Las actuaciones de regeneración urbana tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, junto con la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética.

2. A las actuaciones de regeneración urbana podrá aplicarse el régimen del suelo urbano consolidado o del suelo urbano no consolidado, en función de sus características; en el segundo caso estarán exentas de cumplir las obligaciones relativas a los sistemas generales y a la conexión del sector con los mismos.

3. A efectos de su gestión, las actuaciones de regeneración urbana tendrán la consideración de actuaciones aisladas o integradas según se les aplique el régimen del suelo urbano consolidado o del suelo urbano no consolidado, respectivamente.

4. Las actuaciones de regeneración urbana podrán ser declaradas «área de regeneración urbana integrada» por la Administración de la Comunidad, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico con participación de los residentes, y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

Artículo 153. *Actuaciones de renovación urbana.*

1. Las actuaciones de renovación urbana tendrán por objeto la rehabilitación de los edificios y la mejora del medio urbano, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, junto con la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de barrios o conjuntos urbanos homogéneos, o converjan circunstancias

singulares de deterioro físico y ambiental que hagan necesarias acciones de demolición, sustitución o realojo de residentes.

2. A las actuaciones de renovación urbana se aplicará el régimen del suelo urbano no consolidado, si bien están exentas de cumplir las obligaciones relativas a los sistemas generales y a la conexión del sector con los mismos.

3. A efectos de su gestión, las actuaciones de renovación urbana tendrán la consideración de actuaciones integradas.

4. Las actuaciones de renovación urbana podrán ser declaradas «área de renovación urbana integrada» por la Administración de la Comunidad, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico con participación de los residentes, y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

Artículo 154. *Ámbito.*

1. Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana deben plantearse de forma preferente sobre los espacios urbanos vulnerables definidos en el artículo 4.f).

2. El ámbito de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana puede ser discontinuo, así como, en caso necesario:

a) Incluir intervenciones justificadas de demolición, renovación integral o sustitución de viviendas o de edificios completos, siempre que no afecten a más del 50 por ciento de las viviendas o los edificios existentes, o de la edificabilidad total del ámbito.

b) Plantear una extensión razonable de las tramas y tejidos urbanos existentes sobre terrenos de su periferia inmediata, con independencia de la clasificación del suelo, con las limitaciones señaladas en el artículo 49.3.

Artículo 155. *Sujetos intervinientes.*

1. Están obligados a participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, hasta el límite del deber legal de conservación:

a) Los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y fincas urbanas incluidas en el ámbito de la actuación.

b) Los titulares de derechos de uso otorgados por los propietarios, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación; en su defecto se aplicarán las reglas previstas en el artículo 8.a) de la Ley 8/2013, de 26 de junio.

c) Las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o el complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad, agrupación de comunidades o cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

d) Las administraciones públicas, cuando la actuación afecte a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria a costa de los obligados.

2. Están también legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana:

a) Las administraciones públicas, incluidas las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, aunque no se den los supuestos citados en el apartado anterior.

b) Los demás titulares de aprovechamiento o de derechos reales en el ámbito de la actuación.

c) Las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en la actuación.

3. Los sujetos citados en los apartados anteriores pueden constituir entidades urbanísticas colaboradoras conforme al artículo 67.2, que estarán habilitadas para:

a) Asumir, por sí mismas o en asociación con otros sujetos intervinientes, la gestión de la actuación, incluida la ejecución de las obras correspondientes.

b) Participar de cualquier forma en la planificación, gestión y ejecución de la actuación, incluso elaborando los instrumentos de planeamiento y gestión necesarios o concurriendo a los concursos que la Administración convoque para adjudicar la ejecución de la actuación.

Artículo 156. *Criterios y reglas para la planificación de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*

Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior, aplicando los criterios y reglas previstos en el título II. Además, dichos instrumentos:

a) Darán prioridad a las actuaciones de rehabilitación frente a las de sustitución, y dentro de las primeras aquellas que permitan el mantenimiento de la población residente.

b) Abordarán todos o algunos de los siguientes objetivos, en función de las características de sus respectivos ámbitos:

1.º La colmatación de los espacios intersticiales infrautilizados o sin uso alguno, con preferencia a la ocupación de nuevas áreas sin urbanizar.

2.º La mejora de la eficiencia energética de los edificios y en especial de las viviendas, en particular en lo relativo a su aislamiento térmico.

3.º La supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación de los espacios públicos, edificios y viviendas a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad.

4.º La mejora de la accesibilidad multimodal y la convivencia de la movilidad motorizada con los modos de transporte peatonal y ciclista y con el transporte público.

5.º El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial.

6.º La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos de los espacios urbanos, así como de los elementos que representen la identidad local.

7.º La mejora de los espacios libres a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

8.º La recuperación e integración de los bordes urbanos con el medio natural, en especial en cuanto a los cursos fluviales y sus riberas.

9.º El despliegue de las infraestructuras técnicas de informática y comunicaciones de perfil elevado como una red de servicio básico más.

10.º La integración de las perspectivas de género y de edad, utilizando mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

c) Incluirán en su memoria los siguientes apartados que acrediten la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación, fijada esta última en términos de rentabilidad y equidistribución de beneficios y cargas:

1.º La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como de su necesidad y conveniencia.

2.º La identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como de sus propietarios y ocupantes legales.

3.º Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

4.º La estimación económica de los valores de repercusión de cada uso propuesto, el importe de la inversión, las ayudas públicas directas e indirectas, las indemnizaciones correspondientes y los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales.

5.º El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y de su repercusión en la financiación de la misma, a fin de minimizar el impacto sobre el patrimonio de los particulares.

6.º La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.

7.º Un avance de las determinaciones básicas de reparcelación, que permita asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados.

8.º El horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

9.º El plan para garantizar los derechos de realojo y retorno a que dé lugar la actuación.

Artículo 157. *Reglas especiales para la gestión de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*

1. Las determinaciones de gestión de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana pueden establecerse en el instrumento de planeamiento que las ordene, o bien en un instrumento de gestión específico, que será:

a) Para las actuaciones de rehabilitación, un proyecto de rehabilitación, cuyo ámbito será una parcela existente o una agrupación de parcelas denominada unidad de rehabilitación.

b) Para las actuaciones de regeneración urbana, un proyecto de regeneración, cuyo ámbito será una o varias de las unidades de regeneración en las que se divida la actuación.

c) Para las actuaciones de renovación urbana, un proyecto de renovación, cuyo ámbito será una o varias de las unidades de renovación en las que se divida la actuación.

2. Reglamentariamente se establecerán las reglas para delimitar las unidades en las que se divida cada actuación, así como las determinaciones de gestión exigibles y el procedimiento de aprobación del instrumento que las incluya, el cual producirá los efectos citados en el artículo 77.

3. A efectos de lo dispuesto en el artículo 20, no comportarán nuevos deberes de entrega de terrenos para dotaciones urbanísticas públicas o para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, los aumentos de edificabilidad, volumen o densidad que sean precisos para:

a) La sustitución de infraviviendas por viviendas que reúnan los requisitos legalmente exigibles, en el marco de los derechos de realojo y retorno derivados de la actuación, cuando se justifique que no existe otra solución técnica o económicamente viable.

b) La realización de obras que reduzcan al menos un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio mediante la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

c) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas que reduzcan al menos un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

d) La realización de las obras y la implantación de instalaciones para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes, así como para la instalación de captadores solares en la fachada o cubierta, que reduzcan al menos un 30 por ciento el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio.

4. Además de lo previsto en el artículo 39, será posible la ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas para la realización de las obras citadas en la letra b) del apartado anterior.

5. En las actuaciones por expropiación, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el justiprecio en especie, cuando el mismo se efectúe dentro del ámbito de la actuación y dentro del plazo establecido para la terminación de las obras. Asimismo, la liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por el Ayuntamiento cuando se aporten garantías suficientes, por parte del propietario liberado, para el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.

6. En caso de no ejecución de las obras planificadas en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en los plazos previstos en el planeamiento que haya establecido la ordenación detallada del ámbito, el Ayuntamiento estará habilitado para proceder a su ejecución subsidiaria, a costa de los obligados, o para someter los inmuebles afectados a venta o sustitución forzosa.

Disposición adicional primera.

1. En la ejecución de las actuaciones urbanísticas, incluidas las de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar sus derechos de realojo y retorno conforme a lo previsto en la legislación del Estado.

2. La obligación de hacer efectivos los derechos regulados en este artículo corresponde:

a) En actuaciones por expropiación, a la Administración expropiante, o en su caso al beneficiario de la expropiación.

b) En actuaciones sin expropiación, al urbanizador, respecto de los ocupantes en régimen de propiedad, y a los propietarios, respecto de los ocupantes en régimen de arrendamiento.

Disposición adicional segunda. *Adecuación de sanciones.*

Se autoriza a la Junta de Castilla y León para adecuar periódicamente el importe de las sanciones establecidas en esta Ley a las variaciones que pueda experimentar el coste de la vida, conforme a los índices oficiales establecidos.

Disposición adicional tercera. *Ayudas e iniciativas públicas.*

1. Los Presupuestos anuales de Castilla y León contendrán las previsiones de gastos necesarias para promover y facilitar que los Municipios cumplan lo dispuesto en esta Ley, y, en particular, para la adaptación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos.

2. La Consejería competente en materia de urbanismo elaborará un programa de actuaciones de urbanización, que se desarrollará mediante Planes y Proyectos Regionales, con el objetivo de crear suelo para la construcción de viviendas con protección pública, adecuadamente equipado con las dotaciones urbanísticas necesarias para la calidad de vida de la población. Los procedimientos para la elaboración, aprobación y ejecución de dichos Planes y Proyectos Regionales se declaran urgentes a los efectos previstos en la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas y contratación administrativa, así como en la legislación sectorial aplicable en cada caso.

Disposición adicional cuarta. *Información y cartografía urbanísticas.*

Corresponderá a la Administración de la Comunidad Autónoma, a través de la Consejería competente en materia de urbanismo, producir, recopilar, coordinar, actualizar y divulgar la información y documentación escrita, fotográfica y cartográfica, sobre el territorio de la Comunidad Autónoma, adecuadamente normalizada, así como elaborar reglamentos, instrucciones, estudios y análisis que faciliten y orienten la elaboración y ejecución de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos, entre los que estarán los siguientes:

a) Normas técnicas urbanísticas, de rango reglamentario, que desarrollen aspectos de esta Ley que precisen de aclaración, o que señalen requisitos de calidad, claridad y homogeneidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como criterios para la clasificación del suelo, la determinación de reservas para sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas y, en general, para la concreción de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y para la autorización de usos excepcionales en suelo rústico.

b) Instrucciones técnicas urbanísticas, que con carácter orientativo puedan:

1.º Interpretar y aclarar aspectos de esta Ley o de su relación con la legislación sectorial.

2.º Proponer objetivos de calidad, claridad y homogeneidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

3.º Ofrecer modelos de ordenación para las situaciones más comunes en la práctica urbanística.

4.º Ofrecer criterios y soluciones para el diseño y ejecución de las obras de urbanización.

c) Censo del suelo que deba ser preservado de su urbanización, clasificándose como suelo rústico conforme a lo previsto en los artículos 15 y 16.

d) Censo del suelo urbanizable y urbanizado de Castilla y León, que permita conocer y estudiar la oferta y comportamiento de este mercado.

e) Estudio del mercado inmobiliario de Castilla y León, incluyendo la gestión urbanística y las características de la oferta y demanda de los productos inmobiliarios.

Disposición adicional quinta. *Identificación de propietarios.*

A efectos de la tramitación de los procedimientos urbanísticos, las referencias a los propietarios contenidas en esta Ley se entenderán hechas a los que consten en el Registro de la Propiedad y, en caso de fincas no inmatriculadas, a los titulares que consten en el Catastro.

Disposición adicional sexta. *Bienes Culturales.*

Las referencias hechas en esta Ley a los Bienes de Interés Cultural se entenderán hechas igualmente a los bienes incluidos en el Inventario de Bienes de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Disposición adicional séptima. *Garantía o fianza para la gestión de residuos de construcción y demolición del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.*

1. El solicitante de la licencia urbanística deberá otorgar garantía o fianza equivalente para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición que hayan de generarse por los actos de uso de suelo habilitados por la licencia. Esta obligación no será exigible a los solicitantes de licencias urbanísticas para obras de modificación o reforma de construcciones o instalaciones existentes en el ámbito domiciliario o doméstico, de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, y que no precisen de proyecto firmado por profesionales titulados.

2. Las Entidades Locales condicionarán el otorgamiento de las licencias urbanísticas a la previa constitución de esta fianza o garantía equivalente.

3. La fianza o garantía equivalente se cancelará, procediendo a su devolución, cuando el productor de los residuos acredite su entrega al gestor autorizado mediante la presentación de los certificados de gestión previstos reglamentariamente.

4. El importe de la fianza será de dieciocho euros por tonelada de residuos cuya generación se prevea en el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con un mínimo de trescientos euros y un máximo del dos por ciento del presupuesto de construcción previsto en el proyecto.

5. Las cuantías de la fianza prevista en el apartado anterior podrán ser actualizadas mediante orden del titular de la consejería competente en materia de residuos, de acuerdo con los índices de precios al consumo experimentados en dicho período, o en virtud de las circunstancias existentes en el mercado.

Disposición adicional octava. *Planes, programas e instrumentos de rehabilitación ajenos al planeamiento urbanístico.*

Los planes, programas e instrumentos de rehabilitación que no hayan sido incluidos o previstos en el planeamiento urbanístico no podrán ser aprobados en ausencia de planeamiento general, ni establecer determinaciones de planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes.

Disposición adicional novena. *Ámbitos de coordinación urbanística.*

Los municipios incluidos en un área funcional estable deberán promover la elaboración y aprobación de Normas Urbanísticas de Coordinación para dicha área, a fin de:

a) Coordinar y armonizar las determinaciones del planeamiento urbanístico en dicho ámbito, entre sí y con la planificación sectorial y los instrumentos de ordenación del territorio.

b) Plantear y desarrollar estrategias comunes de regeneración y renovación urbana y fomento del crecimiento urbano compacto.

c) Identificar dentro de su ámbito:

1.º Las áreas de urbanización preferente, entendidas como los espacios que pertenecen al sistema urbano continuo, donde debe fomentarse la instalación de actividades y el desarrollo de nuevos crecimientos, a fin de colmatarlos apoyándose en las infraestructuras existentes y en su desarrollo previsto.

2.º Las áreas de urbanización saturadas, entendidas como los espacios que concentren congestivamente los desarrollos relevantes, lo que hace preciso el control de los efectos acumulativos que toda nueva actividad pueda tener en las ya existentes y en las infraestructuras disponibles.

Disposición adicional décima. *Asentamientos irregulares.*

1. Los terrenos clasificados como suelo rústico de asentamiento irregular deberán ser objeto de regularización, a fin de corregir los efectos negativos de la ocupación, proteger el medio ambiente y prevenir riesgos en materia de salubridad, tráfico, incendio e inundación, así como mejorar la calidad de vida de sus habitantes, en especial en lo relativo a la dotación de servicios y accesos.

2. La regularización se efectuará, en cada municipio, sobre ámbitos denominados áreas de regularización, cuya extensión permitirá el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, pudiendo incluir terrenos exteriores al ámbito a regularizar, cuando sean imprescindibles para la ubicación de dotaciones urbanísticas, y siempre que no se trate de suelo rústico con protección natural, cultural o especial.

3. Las áreas de regularización se ordenarán mediante un Plan Especial de Regularización, que tendrá por objeto establecer las condiciones y parámetros específicos de los usos permitidos y autorizables en el área, así como ordenar y programar las dotaciones urbanísticas, infraestructuras y demás actuaciones precisas para cumplir los objetivos señalados en el apartado 1.

4. Las determinaciones del Plan Especial de Regularización podrán ejecutarse mediante los procedimientos de gestión urbanística habilitados para las actuaciones aisladas o integradas en el título III, según las características de cada ámbito, lo que deberá ser previsto en el Plan Especial.

5. Reglamentariamente se establecerán las especialidades de las áreas de regularización y los Planes Especiales de Regularización en cuanto al régimen de usos, documentación exigible, procedimiento de aprobación y efectos de la misma.

Disposición adicional undécima. *Conservación de la urbanización en el ámbito de los parques tecnológicos.*

En el ámbito de los parques tecnológicos promovidos por la entidad institucional con competencias en materia de suelo industrial, el convenio citado en el apartado 4.b) del artículo 68 bis podrá ser suscrito, en representación de los propietarios, por la entidad promotora. El convenio podrá tener la duración máxima que permita la legislación aplicable y, en el mismo, se establecerá la modalidad en la que se repercutirán a los propietarios los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización, no siendo exigible la constitución de una entidad de conservación.

Disposición transitoria primera. *Adaptación a la Ley.*

1. Los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes deberán adaptarse a esta Ley cuando procedan a la Revisión de su Plan General de Ordenación Urbana, y en cualquier caso antes de cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley. Asimismo podrán adaptarse mediante una modificación del Plan General.

2. Los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes deberán adaptarse a esta Ley cuando procedan a la elaboración o revisión de su instrumento de planeamiento general.

3. Los Municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes sin planeamiento general vigente, deberán contar con Normas Urbanísticas Municipales antes de dos años desde la entrada en vigor de la Ley.

En tanto no se aprueben, toda construcción, ampliación o demolición de edificios en dichos Municipios requerirá autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo previa al otorgamiento de licencia urbanística, según el procedimiento regulado en el artículo 25.

4. Los Municipios con población inferior a 5.000 habitantes sin planeamiento general vigente a la entrada en vigor de esta Ley, se adaptarán a ella mediante la aprobación de Normas Urbanísticas Municipales, o bien mediante los instrumentos de ordenación del territorio habilitados para ello en su legislación específica.

5. El incumplimiento de los plazos fijados en los números 1 y 3 de este artículo justificará la subrogación de la Comunidad Autónoma conforme a lo previsto en el artículo 59.

Véase la disposición transitoria 1 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre. Ref. BOE-A-2008-16156.

Disposición transitoria segunda. *Vigencia de las normas provinciales.*

Conforme a la legislación sobre ordenación del territorio, en tanto no se aprueben Directrices de Ordenación de ámbito subregional sobre su ámbito de aplicación, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial y los Planes de Conjunto aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley continuarán vigentes, y podrán ser modificados para adaptarlos a circunstancias sobrevenidas, mediante el procedimiento previsto en la legislación sobre ordenación del territorio para modificar las Directrices de Ordenación de ámbito subregional. Cuando proceda su Revisión, se llevará a efecto por el procedimiento establecido en dicha legislación para la aprobación de Directrices de Ordenación de ámbito subregional.

Véase, sobre vigencia de las normas provinciales y planes de conjunto, la disposición transitoria 6 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre. Ref. BOE-A-2008-16156.

Disposición transitoria tercera. *Vigencia de los planes generales de ordenación urbana y de las normas subsidiarias de planeamiento municipal.*

1. En los Municipios con planeamiento general vigente a la entrada en vigor de esta Ley, y en tanto no se adapten a ella conforme a la disposición transitoria primera, el régimen urbanístico aplicable será el establecido en esta Ley, con las siguientes particularidades:

a) En el suelo urbano no incluido en unidades de actuación, unidades de ejecución o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbano consolidado, con la salvedad de que el aprovechamiento correspondiente a los propietarios de terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, en su caso, será la media ponderada de los aprovechamientos correspondientes a los propietarios de los terrenos servidos por la dotación, calculada conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.

b) En el suelo urbano incluido en unidades de actuación, unidades de ejecución, o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbano no consolidado, con la salvedad de que para determinar el aprovechamiento correspondiente a los propietarios de terrenos incluidos en áreas de reparto, las referencias al aprovechamiento medio del sector se entenderán hechas al aprovechamiento tipo del área de reparto.

c) En el suelo urbanizable programado, en todo caso, en el suelo urbanizable no programado con Programa de Actuación Urbanística aprobado, y en el suelo apto para urbanizar con sectores delimitados y con aprovechamiento medio o índice equivalente, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbanizable delimitado, con la salvedad señalada en el apartado anterior.

d) En el suelo urbanizable no programado, y en el suelo apto para urbanizar que no cumpla las condiciones señaladas en el apartado anterior, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbanizable no delimitado, con la salvedad señalada en el apartado b).

e) En el suelo no urbanizable común, suelo no urbanizable genérico o denominación equivalente que implique la inexistencia de una protección especial, se aplicará el régimen

establecido en esta Ley para el suelo rústico común, con la salvedad de que, en tanto el Plan General no se adapte a esta Ley, el Ayuntamiento no podrá ejercer la competencia para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico.

f) En el suelo no urbanizable protegido, especialmente protegido, o denominación equivalente que implique una protección especial, se aplicará el régimen establecido en el planeamiento urbanístico, si bien se aplicará lo previsto en el artículo 25 para la autorización de usos excepcionales, con la salvedad señalada en el apartado anterior.

g) No obstante lo dispuesto en los dos apartados anteriores, en el suelo no urbanizable situado en el entorno de protección de los bienes inmuebles de interés cultural, o en defecto de éste dentro de una banda de 50 metros desde el límite exterior de dichos bienes, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo rústico con protección del patrimonio cultural.

2. Las modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes a la entrada en vigor de esta Ley se ajustarán a lo dispuesto en ella. Sin embargo, en tanto el Plan General no se adapte a esta Ley, distinguiendo con claridad las determinaciones de ordenación general, el Ayuntamiento no podrá ejercer la competencia para la aprobación de las modificaciones que no afecten a la ordenación general.

3. En los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes y que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente a la entrada en vigor de esta Ley, y en tanto no se adapten a la misma, no será de aplicación lo dispuesto en los artículos 17, 25, 36, 55, 58, 109, 123, 129, 131, 132 y 147 en cuanto a la equiparación o aproximación de su régimen urbanístico al de los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, aplicándose hasta su adaptación a esta Ley el régimen de los demás Municipios con población inferior a 20.000 habitantes.

Disposición transitoria cuarta. *Vigencia de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano.*

1. En los Municipios con Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano vigente a la entrada en vigor de esta Ley, y en tanto no se adapten a ella según lo previsto en la disposición transitoria primera, el régimen urbanístico aplicable será el establecido en esta Ley, con las siguientes particularidades:

a) En los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbano en Municipios sin planeamiento urbanístico.

b) En los terrenos excluidos de la delimitación de suelo urbano, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo rústico en Municipios sin planeamiento urbanístico.

2. Las modificaciones de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano se aprobarán por el procedimiento previsto para las modificaciones de las Normas Urbanísticas Municipales, y las determinaciones resultantes deberán ajustarse a lo previsto en esta Ley.

Véase, sobre vigencia de los proyectos de delimitación del suelo urbano, la disposición transitoria 5 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre. Ref. BOE-A-2008-16156.

Disposición transitoria quinta. *Vigencia de los demás instrumentos urbanísticos.*

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, se ejecutarán conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria tercera y a sus propias determinaciones.

Véase, sobre vigencia de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión urbanística, la disposición transitoria 4 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre. Ref. BOE-A-2008-16156.

Disposición transitoria sexta. *Instrumentos y procedimientos urbanísticos en tramitación.*

1. Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta Ley, podrán continuar tramitándose de acuerdo a la legislación anterior, como máximo hasta pasado un año desde dicho momento. En tal caso su régimen de vigencia será el previsto en las disposiciones transitorias anteriores.

2. Los procedimientos para la concesión de licencias, autorización de usos excepcionales en suelo no urbanizable, declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos, declaración de ruina, inclusión en el Registro Municipal de Solares, recaudación de cuotas de urbanización y demás procedimientos urbanísticos ya iniciados a la entrada en vigor de esta Ley, se resolverán de acuerdo con la legislación anterior, como máximo hasta pasado un año desde dicho momento. A tal efecto se considerarán iniciados los procedimientos con aprobación inicial, o de no existir dicho trámite cuando se hubiera publicado anuncio de información pública, o de no existir ninguno de dichos trámites cuando se haya presentado solicitud con su documentación exigible completa.

3. A partir de la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse inicialmente Planes Generales de Ordenación Urbana, Estudios de Detalle, Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Reparcelación o Proyectos de Urbanización que no se ajusten a lo previsto en esta Ley para dichos instrumentos. Asimismo no podrán aprobarse inicialmente, en ningún caso, nuevos Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, Programas de Actuación Urbanística, Normas Subsidiarias, Normas Complementarias o Proyectos de Compensación.

Véase la disposición transitoria 2 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre. Ref. BOE-A-2008-16156.

Disposición transitoria séptima. *Instrumentos urbanísticos en ejecución.*

Los instrumentos de gestión urbanística en ejecución a la entrada en vigor de esta Ley se terminarán de ejecutar conforme a la legislación anterior, salvo que incumplidos los plazos aplicables, el Ayuntamiento acuerde su sujeción al régimen establecido en esta Ley para las actuaciones integradas. A tal efecto se entenderá que están en ejecución:

a) En el sistema de compensación, desde la aprobación de las bases y estatutos de la Junta de Compensación.

b) En el sistema de cooperación, desde la aprobación del proyecto de reparcelación o la declaración de su innecesariedad.

c) En el sistema de expropiación, desde la aprobación de la relación de propietarios y la descripción de los bienes y derechos.

Véase la disposición transitoria 4 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre. Ref. BOE-A-2008-16156.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas la Ley 9/1997, de 13 de octubre, de medidas transitorias en materia de Urbanismo, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en esta Ley.

Disposición final primera. *Aplicación de los reglamentos urbanísticos.*

En tanto esta Ley no sea objeto de desarrollo reglamentario, continuarán aplicándose en Castilla y León los artículos de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Reparcelaciones que resulten compatibles con lo previsto en esta Ley. A tal efecto la Junta de Castilla y León aprobará en un plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley la relación de preceptos de estos Reglamentos que sean de aplicación.

Disposición final segunda. *Legislación de ordenación del territorio.*

1. En lo no previsto por esta Ley, las relaciones entre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y los instrumentos de ordenación del territorio se regirán por lo dispuesto en la legislación de ordenación del territorio de Castilla y León.

2. Cuando los instrumentos de ordenación del territorio incluyan entre sus determinaciones las previstas en los Títulos II, III, IV y V de esta Ley, tendrán respectivamente la consideración de instrumentos de planeamiento urbanístico, gestión urbanística, intervención en el uso del suelo o intervención en el mercado de suelo, a los efectos de lo dispuesto en esta Ley. En tales supuestos, corresponderán a la Comunidad Autónoma las competencias propias de los municipios, sin más limitación que la obligada justificación del interés regional que habilite el ejercicio directo de la actividad urbanística por la Comunidad Autónoma.

Disposición final tercera. *Desarrollo reglamentario.*

Se autoriza a la Junta de Castilla y León para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta Ley.

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Téngase en cuenta en cuanto a referencias normativas lo establecido por la disposición final 2 de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre. Ref. BOE-A-1999-12599.:

"Disposición final segunda. Otras referencias normativas.

1. Las referencias a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, contenidas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se entenderán hechas al Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. En particular, las referencias al artículo 19.1 de la Ley 8/2007 se entenderán hechas al artículo 20.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

2. Las referencias a los municipios sin planeamiento urbanístico contenidas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León se entenderán hechas a los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico.

3. Las referencias a la licencia de actividad contenidas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se entenderán hechas a la licencia ambiental."

§ 4

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

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 21, de 2 de febrero de 2004
Última modificación: 4 de marzo de 2016
Referencia: BOCL-h-2004-90152

Téngase en cuenta que se derogan las disposiciones o referencias recogidas en la normativa autonómica ambiental o sectorial, así como en instrumentos de ordenación del territorio en cuanto prescriban la evaluación de impacto ambiental de proyectos que no estén sometidos al mencionado trámite de acuerdo con lo establecido en la normativa básica estatal o en la Ley 11/2003, de 8 de abril. Ref. BOE-A-2003-8799., por la disposición derogatoria.2 de la Ley 8/2014, de 14 de octubre.Ref. BOE-A-2014-11172.

I

La Comunidad Autónoma de Castilla y León tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 32.1.2.º del Estatuto de Autonomía aprobado por Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, y modificado por Ley Orgánica 4/1999, de 8 de enero. En ejercicio de esta atribución fue promulgada la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con el objeto de regular íntegramente la actividad urbanística en la Comunidad Autónoma. Como es lógico, la Ley no agota por sí sola dicha regulación, y por tanto exige un adecuado desarrollo reglamentario, proporcional a la complejidad de las materias relacionadas con la actividad urbanística.

Como medida provisional, la Disposición Final Primera de la Ley 5/1999 estableció que continuarían aplicándose en Castilla y León los artículos de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina de 1978 que resultaran compatibles con lo dispuesto en la Ley, los cuales fueron identificados por el Decreto 223/1999, de 5 de agosto. Pero esa solución transitoria no excusa la necesidad de un desarrollo reglamentario propio de la Ley de Urbanismo: numerosos artículos lo reclaman expresamente a lo largo de su texto, y su Disposición Final Tercera implica un mandato a la Junta de Castilla y León en tal sentido.

II

Suficientemente justificada la conveniencia y oportunidad del Reglamento, su elaboración se atiene a los criterios que guiaron en su día la redacción de la Ley de Urbanismo: codificación y simplificación normativa, adaptación a las características de Castilla y León y a los valores sociales de nuestro tiempo, desarrollo de los principios

constitucionales de la política económica y social. En tal sentido baste recordar con la Exposición de Motivos de la Ley 5/1999 que el propósito del urbanismo «ha de ser que el uso del suelo se realice conforme al interés general, con el objetivo de mejorar la calidad de vida y la cohesión social de la población, en especial mediante su acceso a una vivienda digna y a las dotaciones urbanísticas adecuadas, y de forma compatible con la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural».

También afectan al Reglamento las modificaciones de la Ley de Urbanismo introducidas por las recientes Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre y 13/2003, de 23 de diciembre, así como muchas otras normas europeas, estatales y autonómicas en materia de régimen jurídico, procedimiento administrativo, ordenación del territorio, expropiación, vivienda, infraestructuras, equipamientos, medio ambiente, patrimonio cultural, etc. Especialmente importante resulta la legislación estatal sobre régimen y valoraciones del suelo: la Ley 6/1998, de 13 de abril, modificada por Ley 10/2003, de 20 de mayo, y los artículos aún vigentes del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. Han de pervivir incluso algunos artículos del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que por regular competencias exclusivas del Estado son indisponibles para la Comunidad Autónoma.

Por lo demás, la siempre compleja relación entre Ley y Reglamento se resuelve a favor de un texto omnicomprensivo y sistemático que evita la necesidad de consultar la Ley. El Reglamento nace así con voluntad de constituirse en el texto normativo de referencia general para el urbanismo en Castilla y León, sin más excepciones que las derivadas de la vigencia de las normas estatales citadas en el párrafo anterior. Éstas se enumeran de forma expresa en una Disposición Final para evitar, en aras de la seguridad jurídica, que se invoque la pervivencia de preceptos estatales supletorios, los cuales por el contrario deben entenderse enteramente desplazados por el Derecho autonómico.

Con tales criterios se dicta el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, estructurado en ocho títulos que se corresponden estrictamente con sus homónimos del texto legal, de los cuales constituyen directo desarrollo. En efecto, a fin de facilitar el conocimiento y el uso del nuevo Reglamento, se ha optado por mantener la estructura original de la Ley 5/1999 sin más alteraciones que las imprescindibles para aclarar ciertas imprecisiones y resolver algunas dudas planteadas durante estos primeros años de vigencia.

III

El título preliminar establece como objeto del Reglamento el desarrollo de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y por tanto la regulación de la actividad urbanística en esta Comunidad. Como ya hiciera la Ley, el Reglamento amplía el concepto de actividad urbanística con la enumeración de sus aspectos, los cuales articulan en ambas normas sus títulos segundo a séptimo: planeamiento, gestión, intervención en el uso del suelo, intervención en el mercado del suelo, organización y coordinación administrativa, información pública y participación social. Previamente en el título primero se regula el régimen de la propiedad del suelo, evitándose de forma deliberada su incardinación conceptual en la actividad urbanística, ya que si ésta es una competencia propiamente autonómica, los derechos y deberes de los propietarios de suelo deben atenerse a lo dispuesto en la legislación básica del Estado.

IV

Como se ha dicho, el título primero desarrolla la regulación del régimen del suelo en el marco de la legislación básica del Estado, procurando aclarar la construcción legal por la que se delimita el contenido del derecho de propiedad del suelo desde lo general a lo particular. Es decir, desde la definición de sus más genéricas facultades (incluidos los efectos del silencio administrativo y los supuestos indemnizatorios) y limitaciones (concretadas en los deberes urbanísticos generales) que son aplicables en todo el territorio, hasta el detalle del régimen de derechos y deberes de los propietarios en cada una de las tres clases de suelo y en las doce categorías en las que éstas se dividen.

El primer capítulo regula los derechos y deberes generales de los propietarios de suelo. Aquéllos, bajo la fórmula tradicional de libre disposición sin más límites que los impuestos en

la normativa, incluso en caso de silencio administrativo; de especial interés es la adaptación de los supuestos indemnizatorios establecidos por la legislación estatal a la terminología del Derecho urbanístico de Castilla y León y la atribución de responsabilidades en la materia. Por su parte, los deberes evolucionan desde sus precedentes históricos (los deberes de uso y conservación y las normas de aplicación directa) incorporando otros nuevos (dotación de servicios, prevención de riesgos) y aclarando su a veces difícil relación con el planeamiento urbanístico: conflicto que se resuelve considerando al planeamiento como el instrumento adecuado para concretar los deberes urbanísticos, evitándose así el riesgo de reclamaciones de nulidad sobre instrumentos aprobados con las garantías establecidas.

El capítulo segundo desarrolla los criterios para clasificar el suelo, así como para ubicar cada terreno en la categoría adecuada. En primer lugar se aclara, conforme a la Ley 10/1998, que aunque la clasificación debe establecerse por el planeamiento general, también pueden hacerlo los instrumentos de ordenación del territorio habilitados para ello en dicha legislación específica. Comenzando por el suelo urbano, los criterios de clasificación clásicos (dotación de servicios, consolidación y previa urbanización) se agrupan en torno al requisito de inserción en un núcleo de población existente, descartando como argumentos la existencia o previsión de infraestructuras de carácter supramunicipal o impropias de las zonas urbanas. Además la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado se vincula a las decisiones del planeamiento, y se habilita la utilización en el consolidado de los instrumentos típicos del no consolidado: Estudios de Detalle o Planes Especiales para completar la ordenación detallada, ámbitos de gestión para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos. Por su parte, el suelo urbanizable delimitado se dividirá en sectores con un plazo para establecer su ordenación detallada de acuerdo a las previsiones del planeamiento general, incumplido el cual los terrenos serán considerados como suelo urbanizable no delimitado. Y a su vez, el suelo urbanizable no delimitado se dividirá en áreas para las que se definirán parámetros de ordenación. Por último se insiste en la diferencia entre el carácter residual del antiguo suelo no urbanizable y el carácter reglado del suelo rústico en la legislación de Castilla y León: aquí el suelo rústico estará constituido por los terrenos que deban ser justificadamente excluidos del proceso urbanizador; otra cosa es que el Reglamento incluya un amplio listado de razones para hacerlo, y que señale ocho categorías con distinto régimen para adaptarse a las características del territorio: desde la estricta protección natural, hasta el suelo rústico común, compatible con muchas actividades humanas sin perjuicio de que se prohíba su transformación urbanística.

El capítulo tercero regula el régimen de cada una de las categorías de suelo urbano y urbanizable. Respecto del suelo urbano consolidado se aborda la compatibilidad de la Ley 5/1999 con la regulación básica de los artículos 13 y 14 de la Ley 6/1998 en cuanto al «deber de cesión» para regularizar las vías públicas existentes. Se trata de conciliar la norma autonómica, que se apoya en una práctica socialmente admitida y reclamada por la Administración local, con el derecho de los propietarios al íntegro aprovechamiento de sus terrenos, reconocido por la legislación del Estado. En este sentido, lo importante no es cuánto suelo haya de cederse, sino que corresponde al propietario todo el aprovechamiento resultante de aplicar a su parcela las determinaciones del planeamiento. Es decir, que la edificabilidad asignada a la parcela, ya sea mediante coeficiente numérico o mediante parámetros volumétricos, debe aplicarse sobre la superficie bruta para determinar el aprovechamiento del propietario. Luego ceder el terreno exterior a las alineaciones no le perjudica si sobre la parcela neta restante puede materializar su aprovechamiento, o si en caso contrario el Ayuntamiento le compensa. Por otro lado, en suelo urbanizable se introducen distinciones según el tipo de Municipio, ya que si cuentan con Plan General el deber de urbanización incluye la conexión del sector con los sistemas generales y su ampliación o refuerzo en caso necesario; mientras que en Municipios con Normas Urbanísticas Municipales, la eventual inexistencia de sistemas generales se resuelve incluyendo en este deber la conexión con las vías públicas y los servicios urbanos existentes.

Siguiendo el orden de la Ley, el capítulo cuarto aborda el régimen del suelo rústico, regulando los deberes de los propietarios (prevención de riesgos, protección de vías públicas y prohibición de parcelaciones y obras de urbanización) y sus derechos, entre los que distingue el uso ordinario de los recursos naturales, y los usos excepcionales, que según la

categoría de suelo rústico se adscriben a alguno de los regímenes de autorización: usos permitidos, usos autorizables y usos prohibidos; éste es precisamente el contenido de los siguientes artículos del capítulo, que establecen el régimen particular de cada una de las categorías. Pero sobre todo hay que insistir en que este régimen reglamentario tiene carácter de mínimo, por lo que deben respetarse las mayores limitaciones que en su caso impongan los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico, así como la legislación sectorial.

Por fin, el último capítulo profundiza en la regulación de los Municipios sin planeamiento propio, aún muy numerosos en Castilla y León. Aquí sólo existe suelo urbano consolidado, donde la gestión urbanística ha de limitarse a las actuaciones aisladas, y suelo rústico, en principio siempre común, salvo cuando la legislación sectorial o los instrumentos de ordenación del territorio establezcan regímenes de protección más estrictos. Precisamente corresponderá a estos últimos pormenorizar para los diferentes ámbitos territoriales de Castilla y León las normas generales sobre condiciones de edificación que aquí se incluyen.

V

El título segundo desarrolla el sistema de planeamiento urbanístico, entendido como el conjunto de instrumentos para la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su transformación o en su caso conservación. Se sitúa aquí una de las pocas alteraciones respecto del orden seguido en el texto legal, ya que los «criterios de ordenación urbanística» se trasladan con el correspondiente detalle a las secciones donde se regula cada instrumento. En cuanto al sistema en sí, se organiza en dos grandes conjuntos: el planeamiento general (Plan General de Ordenación Urbana y Normas Urbanísticas Municipales) y el planeamiento de desarrollo (Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales). También se aborda la elección del instrumento de planeamiento general según el tipo de Municipio y las actuaciones posibles frente a su inexistencia. Por último, el amplio margen de discrecionalidad que se otorga al planificador municipal se equilibra con la potestad de la Junta de Castilla y León para señalar criterios objetivos y homogéneos mediante normas e instrucciones técnicas urbanísticas, con carácter respectivamente directriz y orientador del planeamiento.

El capítulo segundo acoge una regulación muy detallada del Plan General de Ordenación Urbana, figura protagonista de la actividad urbanística en las ciudades de Castilla y León, y cuyas determinaciones se agrupan en tres secciones que se corresponden con sus objetivos: la ordenación general de todo el término municipal (obligatoria), la ordenación detallada del suelo urbano consolidado (también obligatoria, pero con varias modalidades posibles) y la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable (sólo para los sectores donde el Ayuntamiento considere oportuno ahorrar el ulterior planeamiento de desarrollo). Entre los aspectos más relevantes del desarrollo reglamentario cabe citar: que los sistemas generales pueden incluirse en los sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable de forma concreta (adscribiendo a cada sector un determinado sistema general) o bien de forma genérica (adscribiendo a cada sector un porcentaje del conjunto de los sistemas generales conforme a la programación que prevea el Plan General); que en suelo urbano consolidado deben señalarse «unidades urbanas» sobre las que pueda controlarse la ejecución de las determinaciones del Plan, la adecuación de las dotaciones urbanísticas y la influencia de las modificaciones, y que se pueden delimitar ámbitos de planeamiento de desarrollo (para completar la ordenación detallada) y ámbitos de gestión (las unidades de normalización); que a la ordenación general reglada puede el Ayuntamiento incorporar otras determinaciones que estime de importancia; que la ordenación detallada puede establecerse para cada parcela, o bien de forma conjunta para ámbitos de planeamiento asumido u otras áreas homogéneas; que en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable deben fijarse índices de variedad urbana relativos al uso, la tipología y la integración social, entre los cuales destaca la reserva de suelo para la construcción de viviendas con protección pública, obligatoria en suelo urbanizable; y que a los límites máximos de densidad se añade ahora una densidad mínima, como garantía de sostenibilidad.

En el capítulo tercero se desarrolla la regulación de las Normas Urbanísticas Municipales, figura concebida para la gran mayoría de los Municipios de Castilla y León, y

que por tanto se distancia de la más compleja regulación del Plan General. No obstante, la importancia que la Ley otorga a los conceptos de ordenación general y ordenación detallada aconseja introducir expresamente la distinción entre las determinaciones correspondientes a cada nivel. Por cierto que uno de los frutos de la sistematización de contenidos del planeamiento en torno a dichos conceptos se muestra en el capítulo siguiente, el cuarto, relativo al planeamiento de desarrollo (Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales), puesto que siendo su objeto propio la ordenación detallada de ámbitos concretos del territorio, su contenido simplemente se remite a los artículos correspondientes de los capítulos anteriores. Ello sin perjuicio de que se introduzcan algunos matices para cada clase y categoría de suelo: así se distinguen tres tipos de Estudios de Detalle: en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado, con y sin ordenación detallada; tres tipos de Planes Parciales: en suelo urbanizable delimitado con y sin ordenación detallada, y en suelo urbanizable no delimitado, donde la imprevisión del planeamiento general justifica mayores exigencias de contenido y procedimiento; y varios tipos de Planes Especiales, según su objeto concreto, aunque en Castilla y León destacan los Planes Especiales de Reforma Interior y los Planes Especiales de Protección, con especialidades para los que se ocupen de Bienes de Interés Cultural.

El siguiente capítulo desarrolla todos los detalles del proceso de elaboración y aprobación del planeamiento, introduciendo modulaciones y reglas particulares para situaciones concretas, en gran medida fruto de la experiencia en la aplicación de la Ley 5/1999: sobre el proceso de elaboración (en materia de colaboración administrativa, cartografía, publicación de avances, informes sectoriales.), sobre el procedimiento de aprobación (en cuanto a suspensión de licencias, evaluación de impacto ambiental, información pública, modificaciones posteriores…), sobre las competencias de la Comunidad Autónoma (el control ordinario en la aprobación definitiva y varias formas de intervención extraordinaria: suspensión de vigencia, subrogación en las competencias municipales, delegación de competencias propias), sobre los efectos del silencio administrativo, sobre los procedimientos de revisión y modificación (tanto en cuanto a las diferencias entre ellos como respecto de los supuestos especiales de modificación) y sobre los actos posteriores a la aprobación definitiva. El último capítulo desarrolla los efectos de la aprobación del planeamiento urbanístico en cuanto a ejecutividad, vinculación y legitimación de expropiaciones, así como los regímenes especiales de los usos declarados expresamente fuera de ordenación y de los demás usos disconformes con el planeamiento.

VI

El título tercero se ocupa de la gestión urbanística, desarrollando en el primer capítulo las disposiciones generales esbozadas en el texto legal. Entre los sujetos que intervienen en la gestión se define la figura del urbanizador y se regulan las entidades urbanísticas colaboradoras (mientras mancomunidades, consorcios, gerencias y sociedades mercantiles se remiten al título sexto, pues sus fines no se limitan a la gestión). Los gastos de urbanización se atribuyen a los propietarios del suelo con dos excepciones: que el Ayuntamiento no debe sufragar los gastos correspondientes a los terrenos que obtenga por cesión, y los supuestos especiales para la atribución de los gastos relacionados con los servicios urbanos. Como instrumentos para el pago de la urbanización, se regulan el canon (para anticiparlo), la garantía (para asegurarlo), las contribuciones especiales y el pago en terrenos, así como las medidas frente al impago. Por último se detallan reglas para la recepción y conservación de la urbanización, y para el ejercicio de los derechos de realojo y retorno. Nótese que se limita la posibilidad, de práctica siempre deficiente y a menudo conflictiva, de que el Ayuntamiento sea sustituido por la iniciativa privada en la obligación de mantener la urbanización, más allá del lógico plazo de garantía.

El segundo capítulo, sobre actuaciones aisladas, acoge el mayor esfuerzo reglamentario en materia de gestión. Según su modo de gestión y la clase de suelo afectada se distinguen las actuaciones de urbanización y las actuaciones de normalización, propias del suelo urbano consolidado y de gestión pública o privada, de las actuaciones de gestión pública que pueden ejecutarse en cualquier clase de suelo: obras públicas ordinarias, expropiación y ocupación directa. Las actuaciones de urbanización sirven para completar la urbanización del suelo urbano consolidado, pero también de las parcelas urbanas en los Municipios sin

planeamiento; además pueden ejecutarse no sólo por iniciativa del propietario (al que se impondrían las necesarias condiciones en la licencia) sino también por iniciativa pública, asumiendo el Ayuntamiento la condición de urbanizador y ejecutando la actuación como obra pública ordinaria, financiable mediante un canon de urbanización. Las actuaciones de normalización persiguen adaptar la configuración física de las parcelas incluidas en una «unidad de normalización» utilizando como instrumento un «Proyecto de Normalización». Otra posibilidad es combinar ambas modalidades, cuando convenga tanto completar la urbanización como normalizar los límites de las fincas. Y en cuanto a las actuaciones de gestión pública, tienen interés las reglas sobre expropiación, complementarias de la legislación del Estado, y los plazos máximos para su desarrollo.

Con toda la importancia que el Reglamento otorga a las actuaciones aisladas, en sintonía con la realidad social de Castilla y León, las actuaciones integradas ocupan un espacio mucho mayor, conforme a la tradicionalmente prolija regulación de la reparcelación en nuestro Derecho Urbanístico. Como notas generales destacan la relevancia del urbanizador, cuyas obligaciones se deslindan nítidamente, y del Proyecto de Actuación, concebido como único instrumento de gestión en la práctica ordinaria y cuyo contenido se detalla exhaustivamente, sobre todo en cuanto a las determinaciones sobre reparcelación. No obstante, se abunda en la posibilidad de que el Proyecto no agote las determinaciones sobre reparcelación (en tal caso debe aprobarse más tarde un Proyecto de Reparcelación) o urbanización (es preciso entonces un posterior Proyecto de Urbanización). Y sobre los ámbitos de actuación integrada, es decir, las unidades de actuación que se delimitan en el planeamiento, se abordan problemas como los sistemas generales incluidos, las fincas en proindiviso o los bienes de dominio público afectados.

La gestión de las actuaciones integradas varía según el sistema de actuación elegido. Y a su vez, los sistemas de actuación se distinguen según quién está habilitado para asumir la condición de urbanizador: en el sistema de concierto, el propietario único o el conjunto de los propietarios de la unidad; en el sistema de compensación, los propietarios mayoritarios; en cooperación, el Ayuntamiento (los propietarios aportan los terrenos, financian la actuación y pueden ejecutarla por delegación municipal); en el sistema de concurrencia, una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por el Ayuntamiento, que será retribuida por los propietarios en efectivo o en terrenos urbanizados; y en la expropiación, una Administración pública. Esta distinta condición del urbanizador es la que justifica las diferencias entre sistemas en cuanto a formulación de propuestas, contenido y aprobación del Proyecto de Actuación y ejecución de la actuación, sólo significativas en el sistema de concurrencia. Pero más allá de las diferencias, se insiste en la unidad del procedimiento de gestión integrada: en todo caso, la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación habilita la presentación de iniciativas para la elección del sistema y del urbanizador, en forma de Proyecto de Actuación. La aprobación del Proyecto produce como efecto la elección del sistema y otorga la condición de urbanizador a quién se proponga en el mismo. Otra cosa son los importantes «efectos particulares de la reparcelación», que sólo se producen si el Proyecto de Actuación contiene las determinaciones completas sobre reparcelación, y que en caso contrario se derivan de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación: transmisión al Municipio de los terrenos de cesión, subrogación de las fincas de origen por las parcelas resultantes y afección de las parcelas adjudicadas al pago de los gastos de urbanización.

VII

Los cuatro últimos títulos del Reglamento desarrollan las prescripciones legales relativas a las restantes formas de intervención administrativa en la actividad urbanística. Entre las mismas resultan de particular importancia por su tradición en nuestro sistema urbanístico las reguladas en el título cuarto, sobre intervención en el uso del suelo, y que se corresponden con el antiguo Reglamento de Disciplina. En efecto, la disciplina urbanística se ha entendido en el Derecho en un sentido amplio, comprensivo tanto de las técnicas de intervención administrativa sobre los actos de uso del suelo como de los mecanismos de protección de la legalidad, perspectiva tradicional que sigue en su estructura y contenido este título.

Por lo tanto, el primero de los capítulos de este título cuarto trata del más conocido de los instrumentos de intervención administrativa en el uso del suelo, la licencia urbanística,

que por su uso generalizado y constante por la Administración municipal se hace acreedor de un tratamiento singular. Tras definir su concepto y relacionar los actos sujetos y exentos, se desarrolla detalladamente el procedimiento ordinario para su otorgamiento y las especialidades resultado de la pluralidad de supuestos en la que se despliega este instrumento genuinamente municipal: licencia provisional, licencia parcial, concurrencia con licencia ambiental o con autorización de uso en suelo rústico, supuestos de interés general. También se determinan los supuestos para los que los Ayuntamientos pueden establecer un procedimiento abreviado: obras menores y licencias de primera ocupación… Por último, merecen un tratamiento aún más específico las parcelaciones, ya que su trascendencia suele quedar enmascarada por su poco aparente materialización en obras concretas.

El siguiente capítulo relaciona los deberes urbanísticos establecidos en el título primero con varias técnicas de intervención, entre ellas las bien conocidas de las órdenes de ejecución y la declaración de ruina, pero también una nueva modalidad de intervención administrativa de carácter preventivo, vinculada al mecanismo de las órdenes de ejecución, pero que pretende evitar la necesidad de dictarlas, al obligar a los propietarios a someter sus edificios a una inspección técnica periódica para verificar su mantenimiento. Por su parte, la venta forzosa es una técnica más ligada a la acción de fomento que a la de policía, pues no opera de forma automática sino que es preciso que el Ayuntamiento aprecie el incumplimiento de los plazos para cumplir deberes urbanísticos, y sólo tras la inclusión de los bienes en el correspondiente Registro municipal se abre el procedimiento propiamente dicho.

El capítulo tercero de este título se dedica a la protección de la legalidad, expresión que es empleada en un sentido amplio, compresivo de la inspección, las medidas preventivas y de reacción frente a las infracciones, las medidas de restauración de la legalidad y la sanción de las infracciones. Principios importantes son aquí la reposición de los bienes afectados a su estado anterior si no es posible la legalización, y la necesidad de colaboración administrativa para reforzar la eficacia del control. Entre otras medidas se incluyen previsiones para la colaboración con el Registro de la Propiedad y los Colegios profesionales, así como la potestad para acudir a la expropiación como medida sancionadora. También se regulan las posibilidades de actuación de la Diputación Provincial y de la Administración de la Comunidad Autónoma ante la eventual inactividad del Ayuntamiento, conjugando las prescripciones de la Ley con la autonomía municipal reconocida en nuestro ordenamiento jurídico.

En un título independiente, el quinto, se desarrollan los instrumentos a disposición de las Administraciones públicas para intervenir en el mercado inmobiliario y contribuir a su necesaria regulación, relacionada con el precio de la vivienda y con la provisión de suelo para actividades productivas. Primero, los patrimonios públicos de suelo, respecto de los cuales se detallan los bienes que los integran en la nueva concepción dada por la Ley 13/2003, de 23 de diciembre, así como sus destinos posibles y sus mecanismos de gestión y transmisión. En capítulo aparte se regulan otros instrumentos de intervención en el mercado de suelo: ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, cesión del derecho de superficie y elaboración de Programas Municipales de Suelo.

En el sexto título se regulan los órganos especiales que pueden gestionar competencias urbanísticas (mancomunidades, consorcios y gerencias) así como las sociedades mercantiles con finalidad urbanística, y los mecanismos de coordinación administrativa de carácter orgánico (Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio y Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y de Valoración) e instrumental: las normas sobre delegación de competencias e información recíproca. Por fin, el título séptimo y último regula instrumentos para facilitar la participación social y la información urbanística, desarrollando normas aplicables a los procedimientos de información pública y audiencia a los propietarios, incluida la posibilidad de promoverlos por iniciativa privada, así como para la consulta urbanística en los niveles municipal, provincial y regional, y para celebrar convenios urbanísticos entre Administración y particulares.

Por lo demás, se incluye como Disposición Adicional un amplio listado de conceptos de técnica urbanística, y se concreta el régimen transitorio previsto en la Ley 5/1999 con reglas para la adaptación del planeamiento al nuevo marco normativo y para su aplicación hasta entonces. Se siguen aquí los criterios defendidos por la Junta de Castilla y León durante

estos primeros años de vigencia de la Ley de Urbanismo: aplicación progresiva de la nueva norma, favoreciendo la continuidad de los procesos y procedimientos en curso y el mantenimiento de las determinaciones del planeamiento vigente; adaptación a la realidad social de Castilla y León, vinculando la sistemática de la Ley y las argumentaciones de su exposición de motivos con el orden lógico del proceso urbanístico y la realidad de la práctica profesional y administrativa; y continuidad y congruencia con la normativa urbanística histórica, interpretando cada precepto conflictivo o ambiguo tal como se hacía respecto de sus precedentes de la legislación del Estado, y siempre en línea con la jurisprudencia relacionada y con la doctrina más reciente. Por último, las disposiciones derogatoria y finales persiguen aclarar el marco normativo aplicable en Castilla y León a partir de la entrada en vigor del Reglamento, y en particular su relación con la legislación estatal y con la normativa de ordenación del territorio.

Vista la Disposición Final Tercera de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que autoriza a la Junta de Castilla y León para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de la citada Ley,

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 29 de enero de 2004,

DISPONE:

Artículo único.

Se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para el desarrollo y aplicación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, cuyo texto se inserta a continuación.

Disposición adicional única. *Conceptos.*

A los efectos de la normativa urbanística, se entiende por:

a) Núcleo de población: agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

b) Parcela: unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente. En relación con este concepto, se entiende por:

1.º Superficie bruta: la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.

2.º Superficie neta: la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.

3.º Alineación: línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

4.º Parcela mínima: superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

5.º Fincas de origen: en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.

6.º Parcelas resultantes: en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.

7.º Parcelación: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva; asimismo se entiende como parcelación la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore el derecho de utilización exclusiva de terrenos.

8.º Parcelación urbanística: parcelación realizada con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras

características similares a las propias de las parcelas urbanas. No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.

c) Uso del suelo: cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación. En relación con este concepto, se entiende por:

1.º Uso predominante: el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.
2.º Uso compatible: todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.
3.º Uso prohibido: todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.
4.º Uso provisional: uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.
5.º Acto de uso del suelo: la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.
6.º Intensidad de uso del suelo o edificabilidad: cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.
7.º Aprovechamiento o aprovechamiento lucrativo: cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

d) Determinaciones: cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística. Entre las determinaciones se distinguen:

1.º Ordenación general: conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal. Los parámetros de ordenación general son las determinaciones de ordenación general que caracterizan un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.
2.º Ordenación detallada: conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general.

e) Sector: ámbito de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.
f) Dotaciones urbanísticas: conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos. En relación con este concepto, se entiende por:

1.º Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
2.º Servicios urbanos: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general, así como sistemas colectivos de calefacción y agua caliente. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
3.º Espacios libres públicos: sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

4.º Zonas verdes: dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

5.º Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración. Asimismo podrán considerarse equipamientos las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de otros servicios respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad. En los espacios citados en esta definición se entienden incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

6.º Espacios protegidos: sistema de espacios protegidos por la normativa sectorial que sea conveniente integrar en la red de dotaciones urbanísticas.

7.º Sistemas generales: conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

8.º Sistemas locales: conjunto de las dotaciones urbanísticas que no tengan carácter de sistema general, tanto públicas como privadas.

g) Urbanización: conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística.

h) Grado de protección: cada uno de los niveles de protección que pueden establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico respecto de los inmuebles que cataloguen. Los grados de protección básicos son los siguientes:

1.º Protección integral: grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.

2.º Protección estructural: grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

3.º Protección ambiental: grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

i) Tipología edificatoria: los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso.

j) Vivienda: alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. En relación con este concepto, se entiende por:

1.º Vivienda con protección pública: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

2.º **(Derogado)**

3.º **(Derogado)**

k) Administración actuante: la Administración pública que inicia y tramita el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

l) Propietarios: exclusivamente a efectos de la tramitación de los procedimientos urbanísticos, las referencias a los propietarios contenidas en este Reglamento se entenderán hechas a los que consten en el Registro de la Propiedad y, en caso de fincas no inmatriculadas, a los titulares que consten en el Catastro.

m) Urbanizador: persona física o jurídica, pública o privada, que, sea o no propietaria de los terrenos afectados por una actuación urbanística, contrae la responsabilidad de su ejecución, asumiendo las obligaciones establecidas en la normativa urbanística y en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables.

n) Constructor: persona física o jurídica, pública o privada, que ejerce la actividad empresarial de la ejecución material de las obras de urbanización y edificación previstas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

o) Bienes culturales: las referencias hechas en este Reglamento a los Bienes de Interés Cultural se entenderán hechas igualmente a los bienes incluidos en el Inventario de Bienes de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Disposición transitoria primera a décima.

(Derogadas).

Véanse, sobre régimen transitorio aplicable, las disposiciones transitorias primera a novena del Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCL núm. 135, de 17 de julio de 2009).

Disposición derogatoria única. *Disposiciones derogadas.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango resulten contrarias a lo dispuesto en este Decreto, y en particular:

a) El Decreto 180/1993, de 29 de julio, regulador de las instalaciones de almacenamiento de chatarra en suelo no urbanizable.

b) El Decreto 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la Tabla de Preceptos de los Reglamentos urbanísticos del Estado que resultan de aplicación por su compatibilidad con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

c) El Decreto 145/2000, de 29 de junio, por el que se regula el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

d) El Decreto 146/2000, de 29 de junio, por el que se regulan las Comisiones Territoriales de Urbanismo de Castilla y León.

Disposición final primera. *Normativa del Estado.*

A partir de la entrada en vigor de este Reglamento no son aplicables en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León las siguientes normas:

a) El Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo.

b) El Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril.

c) El Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

d) El Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales.

e) El Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

f) El Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

g) El Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, a excepción de sus artículos 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 y 210. A efectos de su interpretación, las referencias a los términos «polígono o unidad de actuación», «polígonos para la creación de suelo urbanizado» y «Jurado Provincial de Expropiación Forzosa» se entienden hechas a los términos «unidad de actuación», «sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable» y «Comisión Territorial de Valoración», respectivamente.

h) El Real Decreto-Ley 3/1980, de 14 de marzo, sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.

i) El Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana.

Disposición final segunda. *Normativa de Ordenación del Territorio.*

1. En lo no previsto por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León ni por este Reglamento, las relaciones entre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y los instrumentos de ordenación del territorio se rigen por lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

2. Cuando las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional, los Planes Regionales de Ámbito Territorial y los Proyectos Regionales incluyan entre sus determinaciones las que procedan entre las previstas en los Títulos II, III, IV y V de este Reglamento, tendrán respectivamente la consideración de instrumentos de planeamiento urbanístico, gestión urbanística, intervención en el uso del suelo o intervención en el mercado de suelo, a los efectos de lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento. En tales supuestos, corresponderán a la Administración de la Comunidad Autónoma las competencias propias de los municipios, sin más limitación que la obligada justificación del interés regional que habilite el ejercicio directo de la actividad urbanística por la Comunidad Autónoma.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor y desarrollo del Reglamento.*

1. Este Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

2. Se autoriza al consejero competente en materia de urbanismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de este Decreto.

REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto y principios generales

CAPÍTULO I

Objeto

Artículo 1. *Objeto del Reglamento.*

Este Reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que regula la actividad urbanística en la Comunidad Autónoma de Castilla y León en el marco de la legislación básica del Estado.

Artículo 2. *Objeto y aspectos de la actividad urbanística.*

1. La actividad urbanística es una función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, entendiendo incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación.

2. La actividad urbanística comprende los siguientes aspectos:

a) Planeamiento urbanístico, regulado en el título II de este Reglamento.
b) Gestión urbanística, regulada en el título III de este Reglamento.
c) Intervención en el uso del suelo, regulada en el título IV de este Reglamento.
d) Intervención en el mercado de suelo, regulada en el título V de este Reglamento.
e) Organización y coordinación administrativa, reguladas en el título VI de este Reglamento.
f) Información urbanística y participación social, reguladas en el título VII de este Reglamento.

CAPÍTULO II

Principios generales de la actividad urbanística

Artículo 3. *Sujeción a la normativa.*

1. La actividad urbanística debe desarrollarse en todo caso con plena sujeción a lo previsto en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

2. La normativa urbanística es el conjunto de normas que regulan la ordenación del territorio y el urbanismo, integrado por la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León y la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como por este Reglamento y por los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico aplicables en cada caso.

Artículo 4. *Dirección y gestión de la actividad urbanística.*

1. La dirección y el control de la actividad urbanística corresponden a la Comunidad Autónoma y a los Municipios de Castilla y León, dentro de sus respectivas competencias, sin perjuicio de la participación de la Administración del Estado, de las Diputaciones Provinciales y de la iniciativa privada, en las formas previstas en la normativa urbanística:

a) Corresponden a los Municipios todas las competencias de dirección y control de la actividad urbanística que no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones públicas en la normativa urbanística.

b) Corresponden a la Comunidad Autónoma de Castilla y León las competencias de dirección y control de la actividad urbanística que se le atribuyen expresamente en la normativa urbanística, y en especial:

1.ª La dirección e impulso de la actividad urbanística de las Administraciones públicas.

2.ª La coordinación de la actividad urbanística de las Administraciones públicas, entre sí y con la iniciativa privada.

3.ª La supervisión de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para asegurar su coherencia con los instrumentos de ordenación del territorio, así como su calidad, homogeneidad y actualización periódica.

4.ª La elaboración, aprobación y en su caso ejecución de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos previstos en los instrumentos de ordenación del territorio, incluidas las potestades que la normativa urbanística atribuye a la Administración municipal en el sistema de concurrencia.

2. La actividad urbanística puede gestionarse:

a) De forma directa por la Administración competente en cada caso, sea el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma.

b) De forma indirecta por las demás Administraciones públicas o por la iniciativa privada, a excepción de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de las actividades que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención y sanción, y en general de las actividades que impliquen el ejercicio de autoridad, las cuales sólo pueden gestionarse de forma directa por la Administración competente en cada caso.

3. La actividad urbanística debe gestionarse en las formas previstas en la normativa urbanística, y de forma complementaria en las formas autorizadas por la legislación reguladora de la Administración competente en cada caso.

Artículo 5. *Actividad urbanística pública.*

1. La actividad urbanística pública es la que gestionan las Administraciones públicas, entendiendo incluidas sus entidades dependientes, tanto si actúan de forma directa en el papel de Administración competente, como si actúan de forma indirecta.

2. La competencia para desarrollar la actividad urbanística pública corresponde a los Municipios. No obstante, las demás Administraciones públicas y sus entidades dependientes

pueden también ejercer la actividad urbanística pública en las formas y con el alcance previstos en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

3. En aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, la actividad urbanística pública debe orientarse en todo caso a la consecución de los siguientes objetivos generales:

a) Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

b) Establecer una ordenación urbanística para los municipios de Castilla y León, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca:

1.º El desarrollo territorial y urbano equilibrado y solidario, basado en el uso racional de los recursos naturales y orientado a la articulación e integración del término municipal a escala de Castilla y León, de España y de la Unión Europea.

2.º El progreso social y económico, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.

3.º El cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado.

4.º La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad.

5.º La mejora de la calidad de vida de la población, mediante la prevención de riesgos naturales y tecnológicos, la prestación de servicios esenciales, el control de densidad y la rehabilitación de áreas urbanas degradadas.

6.º La igualdad de trato y de oportunidades para todas las personas, mediante el libre acceso a la información, el fomento de la participación social y la sensibilidad con las peculiaridades locales y los grupos sociales menos favorecidos.

7.º La protección del medio ambiente, incluida la conservación y, en caso necesario, la recuperación y mejora del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general de las condiciones ambientales adecuadas.

8.º La prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto.

9.º La protección del patrimonio cultural y del paisaje, mediante la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural.

10.º La protección del medio rural, incluida la preservación y puesta en valor del suelo rústico, los paisajes de interés cultural e histórico, el patrimonio etnológico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

11.º La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.

c) Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.

d) Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.

e) Garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.

f) Promover en la mayor medida posible la aplicación de los principios de colaboración administrativa, fomento de la iniciativa privada y de la participación social y libre acceso a la información urbanística, desarrollados en los artículos siguientes.

g) Impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

1.º Que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado.

2.º Donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por motivos:

– Demográficos, tales como envejecimiento, desestructuración familiar o inmigración.

– Económicos, tales como desempleo, precariedad laboral o insuficiencia de ingresos.

– Sociales, tales como discapacidad, bajo nivel formativo u otros factores de vulnerabilidad social.

Artículo 6. *Colaboración administrativa.*

1. Las competencias urbanísticas deben ejercerse en coordinación con las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de otros intereses públicos, tanto de ámbito sectorial como local, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el control del uso del suelo, o que afecten al uso del suelo de cualquier forma.

2. Sin perjuicio de las competencias legalmente atribuidas a las Administraciones públicas, sus relaciones en materia de urbanismo deben regirse por los principios de coordinación, cooperación, concertación e información recíproca, a fin de garantizar la aplicación y eficacia de la normativa urbanística. En particular, es misión de los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico facilitar dichas formas de colaboración administrativa. A tal efecto las Administraciones públicas competentes deben procurar su actualización periódica y máxima adaptación a la realidad.

Artículo 7. *Iniciativa privada.*

1. La iniciativa privada para el ejercicio de la actividad urbanística no tiene más limitaciones que las establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

2. Las Administraciones públicas deben promover, dentro de sus respectivas competencias:

a) La incorporación a la actividad urbanística de los propietarios del suelo y demás bienes inmuebles, facilitando su asociación en entidades urbanísticas colaboradoras.

b) La participación y colaboración de la iniciativa privada en la actividad urbanística, aun cuando no ostente la propiedad del suelo.

Artículo 8. *Participación social.*

Las Administraciones públicas deben procurar que la actividad urbanística se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de Castilla y León, fomentando a tal efecto la más amplia participación social, en especial durante la elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, procurando que dichos instrumentos sean claros y accesibles para todos, y garantizando el derecho de iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.

Artículo 9. *Información urbanística.*

Las Administraciones públicas deben garantizar el acceso a la información urbanística a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés determinado. No obstante, deben reconocer especial prioridad a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.

Artículo 10. *Acción pública.*

Es pública la acción para exigir ante los órganos de las Administraciones públicas competentes y ante los Tribunales y Juzgados de lo Contencioso-Administrativo la

observancia de lo establecido en la normativa urbanística, y en particular de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes.

TÍTULO PRIMERO

Régimen del suelo

CAPÍTULO I

Contenido urbanístico del derecho de propiedad

Sección 1.ª Derechos urbanísticos

Artículo 11. *Derechos urbanísticos de los propietarios de bienes inmuebles.*

Los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, los cuales delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad y definen su función social.

Artículo 12. *Silencio administrativo.*

1. Los derechos urbanísticos pueden ejercerse incluso en caso de silencio administrativo, si bien respetando las normas generales de la legislación sobre procedimiento administrativo y las reglas para su aplicación que se señalan en este Reglamento.

2. No obstante, en ningún caso pueden entenderse adquiridos ni ejercerse por silencio administrativo derechos urbanísticos en contra de lo dispuesto en la normativa urbanística o en las demás normas aplicables.

Artículo 13. *Supuestos indemnizatorios.*

1. Las condiciones de uso del suelo establecidas en la normativa urbanística no confieren derecho a exigir indemnización, salvo en los siguientes supuestos:

a) Indemnización por alteración del planeamiento: la aprobación de modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico antes de que transcurran los plazos establecidos en el mismo para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, o bien si transcurridos tales plazos los deberes no han podido cumplirse por causas imputables a alguna Administración pública, confieren derecho a los afectados a ser indemnizados cuando produzcan una reducción del aprovechamiento que les corresponda, o hagan inservibles gastos efectuados en cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles. Asimismo existe derecho a indemnización cuando dichos gastos resulten inservibles por acordarse la expropiación del ámbito afectado.

b) Indemnización por declaración de fuera de ordenación: las modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que declaren usos fuera de ordenación de forma expresa o produzcan situaciones de disconformidad con el planeamiento sólo confieren derecho a exigir indemnización cuando concurran las circunstancias citadas en la letra anterior.

c) Indemnización por alteración del planeamiento con licencia en vigor: si al entrar en vigor una modificación o revisión del planeamiento urbanístico se ha obtenido licencia urbanística, pero aún no se ha iniciado la realización de los actos que ampare, el Ayuntamiento debe declarar extinguida su eficacia en cuanto sea disconforme con las nuevas determinaciones, previa tramitación de procedimiento en que fije la indemnización por la reducción o extinción de aprovechamiento, en su caso, así como por los perjuicios que justificadamente se acrediten conforme a la legislación sobre expropiación forzosa; si se ha iniciado la ejecución de los actos amparados por la licencia, el Ayuntamiento puede optar entre modificarla o revocarla, fijándose la indemnización de igual forma.

d) Indemnización por limitaciones singulares: las limitaciones o vinculaciones singulares que se impongan en orden a la protección, conservación o restauración de terrenos, edificios

y demás bienes inmuebles confieren derecho a exigir indemnización en lo que excedan de los deberes urbanísticos exigibles, así como cuando produzcan una reducción del aprovechamiento que no pueda ser objeto de equidistribución entre los interesados. A tal efecto debe entenderse que exceden de los deberes urbanísticos exigibles las limitaciones o vinculaciones singulares que no estén previstas en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento o gestión urbanística, ni en sus revisiones o modificaciones.

e) Indemnización por anulación, demora o denegación de licencia: cuando se anule una licencia urbanística, se demore injustificadamente su otorgamiento o se deniegue de forma improcedente, los perjudicados pueden reclamar el resarcimiento por los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos señalados en las normas sobre responsabilidad administrativa. No obstante, en ningún caso ha lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables a los perjudicados.

2. Como regla general, la indemnización correspondiente a los supuestos previstos en el apartado anterior debe satisfacerse por el Ayuntamiento. No obstante, la indemnización debe satisfacerse por otra Administración pública en los siguientes casos:

a) En los supuestos citados en las letras a) y b), cuando los deberes urbanísticos exigibles no se hayan cumplido en plazo por causas imputables a dicha Administración pública, o cuando la expropiación haya sido acordada por otra Administración pública.

b) En el supuesto citado en la letra d), cuando las limitaciones o vinculaciones singulares hayan sido impuestas por dicha Administración pública.

Sección 2.ª Deberes urbanísticos

Artículo 14. *Deberes urbanísticos de los propietarios de bienes inmuebles.*

1. Los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles deben cumplir:

a) Los deberes urbanísticos generales establecidos para todo el territorio de Castilla y León en los siguientes artículos de esta sección.

b) Los deberes urbanísticos específicos para cada clase y categoría de suelo establecidos en los siguientes capítulos de este título.

c) Los deberes, limitaciones y demás prescripciones establecidos en la legislación sectorial aplicable en cada caso.

d) Las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística aplicables en cada caso.

2. El coste de los trabajos, obras y servicios necesarios para cumplir los deberes citados en el apartado anterior corresponde a los propietarios de los bienes inmuebles afectados en cada caso, salvo:

a) Cuando de la legislación sectorial resulte que deba ser sufragado de forma total o parcial por la administración pública o por entidades prestadoras de servicios.

b) Cuando se supere el límite del deber de conservación, conforme a lo dispuesto en el artículo 19.

3. El cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 1 debe ser verificado en cada caso por la Administración competente:

a) Conforme a lo dispuesto al respecto en la normativa urbanística y en las demás normas relacionadas con dichos deberes.

b) En función de la situación, uso y demás características específicas de cada inmueble, y de los valores naturales y culturales, los riesgos y las demás circunstancias relevantes que concurran en su entorno.

c) Aplicando criterios generales de equidad, proporcionalidad, prevención y en su caso ponderación de intereses públicos y respeto a los precedentes administrativos.

Artículo 15. *Deber de uso.*

Los propietarios de bienes inmuebles deben destinarlos a usos que no estén prohibidos en la normativa urbanística ni en las demás normas aplicables. A tal efecto se entienden

como usos prohibidos tanto los expresamente excluidos como aquéllos que por cualquier motivo resulten incompatibles con las normas citadas.

Artículo 16. *Deber de dotación de servicios.*

Los propietarios de bienes inmuebles deben dotarlos con los servicios necesarios o exigibles en cada caso, según las condiciones señaladas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables. La dotación de servicios debe realizarse de forma adecuada a la situación, uso y demás características de cada inmueble.

Artículo 17. *Deber de adaptación al entorno.*

1. El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, debe adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno así como respetar sus valores. A tal efecto se establecen con carácter general para todo el territorio de Castilla y León y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes normas de aplicación directa:

a) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo sus elementos auxiliares de cualquier tipo destinados a seguridad, suministro de servicios, ocio, comunicación, publicidad, decoración o cualquier otro uso complementario, deben ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

b) En las áreas de manifiesto valor natural o cultural, y en especial en el interior y en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los Bienes de Interés Cultural, no debe permitirse que las construcciones e instalaciones de nueva planta, ni la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, ni los elementos auxiliares citados en la letra anterior, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto debe asegurarse que todos ellos armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.

2. Conforme al principio de seguridad jurídica que debe guiar la actuación administrativa, las normas establecidas en el apartado anterior deben ser concretadas por el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma, en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, o bien en forma de condiciones que se impongan en las licencias urbanísticas y demás autorizaciones administrativas que procedan, en desarrollo justificado de las citadas determinaciones.

Artículo 18. *Deber de prevención de riesgos.*

1. Los propietarios de bienes inmuebles deben respetar las limitaciones impuestas en áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otra perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas. En dichas áreas no debe permitirse ninguna construcción, instalación o uso del suelo incompatible con tales riesgos.

2. Las áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos y las limitaciones impuestas en las mismas son las establecidas, en esos términos o en cualesquiera otros análogos, por las Administraciones públicas competentes para la prevención de cada riesgo, a las que también corresponde evaluar en cada caso el cumplimiento del deber de prevención de riesgos.

3. Conforme al principio de prevención que debe guiar la actuación administrativa, cuando no exista un pronunciamiento expreso de la Administración competente en relación con un determinado riesgo, la delimitación del área amenazada y las limitaciones necesarias pueden ser establecidas por el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, con carácter subsidiario respecto del pronunciamiento de la Administración competente.

4. En los terrenos afectados por riesgo de inundación se aplicarán las siguientes normas:

a) Con carácter general, los terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 500 años se clasificarán como suelo rústico o se incluirán en los sistemas generales de espacios libres públicos o espacios protegidos. En tal caso, las construcciones existentes que sean susceptibles de ocupación humana permanente se declararán expresamente fuera de ordenación, excepto las dedicadas a la piscicultura y su industria de transformación.

b) Excepcionalmente, los terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 100 años podrán ser clasificados como suelo urbano cuando ya tuvieran dicha clasificación. En tal caso quedarán sometidos a las restricciones específicas que determine el organismo de cuenca.

c) Justificadamente, los demás terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 500 años podrán ser clasificados como suelo urbano o urbanizable cuando ya tuvieran dicha clasificación, o si no la tuvieran, previo informe favorable del organismo de cuenca, que podrá establecer restricciones y medidas de protección específicas.

5. En los terrenos afectados por riesgo de accidente grave se aplicarán las siguientes normas:

a) Con carácter general, los terrenos situados en el ámbito de influencia territorial que se determine para cada uno de los establecimientos ya existentes afectados por el Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, se clasificarán como suelo rústico o se incluirán en sistemas generales, salvo en los de equipamientos y espacios libres. Para la determinación del ámbito de influencia territorial se tendrá en cuenta la evaluación del informe de seguridad a que se refiere el citado Real Decreto.

b) Excepcionalmente, los terrenos situados en el ámbito de influencia territorial de los establecimientos citados en la letra anterior, podrán ser clasificados como suelo urbano cuando ya tuvieran dicha clasificación. En tal caso quedarán sometidos a las restricciones específicas que pudieran derivarse de la evaluación del informe de seguridad.

c) En caso de implantación de nuevos establecimientos afectados por el citado Real Decreto, los terrenos situados en el ámbito de influencia territorial se clasificarán como suelo rústico o se incluirán en sistemas generales, salvo en los de equipamientos y espacios libres.

6. Las nuevas líneas de transporte y distribución de energía eléctrica en alta tensión y las nuevas subestaciones transformadoras deberán respetar una distancia a las construcciones e instalaciones con ocupación humana permanente, de 0,5 metros por cada kilovoltio de tensión, medidos en línea recta desde la proyección del eje de los cables a la superficie, con un mínimo de 5 metros.

Artículo 19. *Deber de conservación.*

1. Los propietarios de bienes inmuebles deben conservarlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según su destino, ejecutando:

a) Los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado.

b) Las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general, mediante el procedimiento de orden de ejecución regulado en los artículos 319 a 322.

2. A tal efecto se entiende por:

a) Seguridad: conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.

b) Salubridad: conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población.

c) Ornato público: conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad.

d) Accesibilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de los inmuebles y los espacios urbanos que permiten su utilización por todas las personas, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas.

e) Habitabilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad.

3. El coste de los trabajos y obras citados en el apartado 1 corresponde a los propietarios sólo hasta el límite del deber de conservación. Cuando el coste exceda de dicho límite y no proceda la demolición del inmueble, el Ayuntamiento resolverá la forma de costear, sin cargo para el propietario, la parte correspondiente al exceso. A tal efecto:

a) El límite del deber de conservación de un inmueble se fija en la mitad de su coste de reposición.

b) Se entiende por coste de reposición el valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta equivalente al original, calculado conforme a las siguientes reglas:

1.ª Se considerará la misma superficie construida.

2.ª Se considerarán características constructivas análogas a las del inmueble original, con nivel de calidad equivalente, y de forma que sea posible su autorización conforme a la normativa vigente.

3.ª Se incluirán el coste de ejecución, los gastos financieros, el beneficio empresarial, los honorarios profesionales y los tributos que graven la construcción.

4.ª Se excluirá el valor del suelo.

5.ª No se realizarán depreciaciones de ningún tipo.

c) Asimismo se entenderá que exceden del límite del deber de conservación los trabajos y obras que no sean autorizables conforme a la normativa urbanística en vigor, sin perjuicio de la obligación de ejecutar los que sean necesarios para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad del inmueble, en el caso de que el Ayuntamiento no opte por su demolición.

CAPÍTULO II

Clasificación del suelo

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 20. *Clasificación del suelo.*

Mediante la técnica de la clasificación del suelo se determina el régimen urbanístico más adecuado a las características de hecho y aptitudes de cada terreno, incluyéndolo en alguna de las siguientes clases de suelo:

a) Suelo urbano, dentro del cual se distinguen las siguientes categorías:

1.ª Suelo urbano consolidado.

2.ª Suelo urbano no consolidado.

b) Suelo urbanizable.

c) Suelo rústico, dentro del cual se distinguen las siguientes categorías:

1.ª Suelo rústico común.

2.ª Suelo rústico de entorno urbano.

3.ª Suelo rústico de asentamiento tradicional.

4.ª Suelo rústico de asentamiento irregular.

5.ª Suelo rústico de actividades extractivas.

6.ª Suelo rústico con protección agropecuaria.

7.ª Suelo rústico con protección de infraestructuras.

8.ª Suelo rústico con protección cultural.

9.ª Suelo rústico con protección natural.

10.ª Suelo rústico con protección especial.

Artículo 21. *Instrumentos de clasificación del suelo.*

1. La clasificación del suelo debe establecerse por el instrumento de planeamiento general de cada Municipio, sea un Plan General de Ordenación Urbana o unas Normas Urbanísticas Municipales. Este instrumento debe clasificar la totalidad del suelo del término municipal.

2. La clasificación del suelo puede establecerse también por los instrumentos de ordenación del territorio habilitados para ello en la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, así como por las Normas Urbanísticas Territoriales y las Normas Urbanísticas de Coordinación. Todos estos instrumentos pueden:

a) Clasificar la totalidad o parte del suelo de su ámbito de aplicación que no haya sido aún clasificado por el planeamiento general o por otro instrumento de ordenación del territorio.

b) Modificar la clasificación de las zonas en las que resulte necesario hacerlo para asegurar la eficacia de sus determinaciones.

3. Una vez establecida, la clasificación del suelo sólo puede alterarse mediante la revisión o modificación del Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales, o bien por los instrumentos citados en el apartado anterior. No obstante, los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable en los que, en ejecución del planeamiento urbanístico, se dé pleno cumplimiento a los deberes legales exigibles, serán considerados como suelo urbano consolidado a partir de la recepción de la urbanización.

Artículo 22. *Criterios generales de clasificación del suelo.*

Al establecer la clasificación, los instrumentos citados en el artículo anterior deben:

a) Respetar los objetivos de la actividad urbanística pública y los demás criterios señalados en la normativa urbanística, en particular en los instrumentos de ordenación del territorio.

b) Considerar las características de hecho y las aptitudes potenciales de cada terreno, tanto en sí mismas como en relación a su entorno y al conjunto del término municipal.

c) Tener en cuenta los objetivos y propuestas de ordenación del propio instrumento que establezca la clasificación.

Artículo 22 bis. *Clasificación y situaciones básicas de suelo.*

A efectos de la aplicación del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se entiende que:

a) Se encuentran en la situación básica de suelo rural:

1.º Los terrenos clasificados como suelo rústico.

2.º Los terrenos que tengan la condición de suelo rústico conforme al artículo 67.

3.º Los terrenos clasificados como suelo urbanizable, hasta la recepción de la urbanización.

b) Se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado:

1.º Los terrenos clasificados como suelo urbano.

2.º Los terrenos que tengan la condición de suelo urbano conforme al artículo 67.

3.º Los terrenos clasificados como suelo urbanizable, una vez recibida la urbanización.

Sección 2.ª Suelo Urbano

Artículo 23. *Criterios de clasificación.*

1. El suelo urbano es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbano los terrenos integrados

de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios citados deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.

b) Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

2. No pueden clasificarse como suelo urbano:

a) Los terrenos que no formen parte de un núcleo de población.

b) Los terrenos que no cumplan ninguno de los criterios señalados en el apartado anterior, incluso cuando los cumplan todas o algunas de las parcelas colindantes.

c) Los terrenos en los que el cumplimiento de los criterios señalados en el apartado anterior se fundamente en la existencia o en la previsión de infraestructuras, equipamientos u otras instalaciones de carácter supramunicipal o impropios de las zonas urbanas, tales como líneas férreas, carreteras, variantes de población, rondas, circunvalaciones, centros de tratamiento o almacenamiento de aguas o residuos, canales, presas, embalses, líneas eléctricas de alta tensión, centros de producción o transformación de energía, explotaciones agropecuarias, actividades extractivas, industrias o cualesquiera otros elementos análogos.

Artículo 24. *Condición de solar.*

1. Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:

a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:

1.ª Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.

2.ª Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.

3.ª Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.

4.ª Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

1.º Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.

2.º Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.

3.º Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.

4.º Alumbrado público.

5.º Telecomunicaciones.

2. La condición de solar se extinguirá:

a) Por el cambio de clasificación de los terrenos; en tal caso la eficacia de la extinción se producirá con la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que la incluya entre sus determinaciones.

b) Por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización; en tal caso la eficacia de la extinción se producirá en el momento en que el Ayuntamiento se la notifique al propietario, ya sea:

1.º De oficio, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario.

2.º Mediante la resolución de un procedimiento de licencia urbanística u orden de ejecución, con audiencia al propietario.

3. Los terrenos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado o urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para:

a) Conectar las vías públicas y servicios urbanos del sector en el que estén incluidos los terrenos con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes.

b) Ampliar o reforzar los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos.

Artículo 25. *Suelo urbano consolidado.*

1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado:

a) Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

b) Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano consolidado pueden agruparse:

a) En ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o ámbitos de Plan Especial, cuando esta agrupación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos.

b) En ámbitos de gestión urbanística, tales como unidades de normalización u otros ámbitos de actuación aislada, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos.

c) En ámbitos para el desarrollo de actuaciones de rehabilitación o regeneración urbana, conforme a lo dispuesto en el título VIII.

Artículo 26. *Suelo urbano no consolidado.*

1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado:

a) Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada.

b) Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

c) Los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente.

d) De forma residual, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 o remitirse a un Estudio de Detalle o Plan Especial. Cuando se establezca su ordenación detallada, los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.

3. Asimismo los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado pueden agruparse en ámbitos para el desarrollo de actuaciones de regeneración urbana o renovación urbana, conforme a lo dispuesto en el título VIII.

Sección 3.ª Suelo urbanizable

Artículo 27. *Criterios de clasificación.*

1. El suelo urbanizable es el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo.

2. Pueden clasificarse como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos. Estas demandas deben analizarse en la memoria del instrumento que clasifique los terrenos.

b) Que se incluyan en un sector cuyo perímetro sea colindante en al menos un 20 por ciento con el suelo urbano de un núcleo de población existente. Este requisito puede excusarse en los siguientes casos:

1.º Cuando el sector que se va a clasificar tenga uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, entendiendo incluida la explotación agropecuaria intensiva.

2.º Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por otro sector de suelo urbanizable, con el cual sea colindante en al menos un 20 por ciento de su perímetro.

3.º Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por terrenos protegidos por la legislación sectorial, con una distancia máxima de 2.000 metros.

4.º Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

3. Asimismo pueden clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 30, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. No obstante, dichos terrenos no podrán ser urbanizados, y los efectos de su clasificación se limitarán:

a) A las actuaciones de gestión urbanística necesarias para la obtención de los terrenos para el uso público.

b) A las actuaciones, obras y trabajos que sean necesarios para la recuperación y adecuación de los terrenos, en el marco de la normativa que los proteja.

4. Los terrenos incluidos en suelo urbanizable deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 o remitirse a un Plan Parcial. Cuando se establezca su ordenación detallada los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.

5. Cuando la ordenación detallada se remita a un Plan Parcial, debe señalarse un plazo para la aprobación del mismo, con un máximo de ocho años. En defecto de indicación expresa, el plazo para la aprobación del Plan Parcial es de ocho años.

Artículo 28.

(Derogado)

Artículo 29.

(Derogado)

Sección 4.ª Suelo rústico

Artículo 30. *Criterios de clasificación.*

1. El suelo rústico es el conjunto de terrenos que deben ser protegidos del proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo rústico los terrenos que cumplan alguno de los siguientes criterios:

a) Criterio de protección singular: que los terrenos estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo a la normativa urbanística o a la legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitaciones de aprovechamiento.

b) Criterio de valor intrínseco: que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento. A tal efecto debe tenerse particularmente en cuenta lo dispuesto en el artículo 17, y deben entenderse como merecedores de protección los valores ambientales, ecológicos, geológicos, litológicos, paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.

c) Criterio de recuperación de valores: que los terrenos, habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en la letra anterior, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación, o para evitar una mayor degradación.

d) Criterio de prevención de riesgos: que los terrenos estén amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas. A tal efecto debe tenerse especialmente en cuenta lo dispuesto en el artículo 18.

e) Criterio de calidad de la urbanización: que los terrenos no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad. A tal efecto se entiende que los terrenos no reúnen dichas condiciones cuando:

1.º Presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o existencia de depósitos o corrientes de aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.

2.º Resulten peligrosos para la salud por haber sustentado usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.

3.º Su transformación altere el sistema de asentamientos mediante la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación humana del territorio.

4.º Su transformación comprometa el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.

2. Asimismo deben clasificarse como suelo rústico los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable.

Artículo 31. *Suelo rústico común.*

Se incluirán en la categoría de suelo rústico común los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y no se incluyan en ninguna de las categorías señaladas en los artículos siguientes.

Artículo 32. *Suelo rústico de entorno urbano.*

Pueden incluirse en la categoría de suelo rústico de entorno urbano los terrenos contiguos al suelo urbano o urbanizable que se clasifiquen como suelo rústico con alguna de las siguientes finalidades:

a) Para no comprometer su desarrollo futuro.
b) Para preservar el paisaje tradicional, fomentando una transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.
c) Para preservar las perspectivas y panorámicas de interés, tanto desde el núcleo hacia su entorno como a la inversa.
d) Para favorecer actividades vinculadas al ocio compatibles con su naturaleza rústica.

Artículo 33. *Suelo rústico de asentamiento tradicional.*

Dentro del suelo rústico, pueden incluirse en la categoría de suelo rústico de asentamiento tradicional los terrenos que se estime necesario proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en suelo urbano, entendiendo incluidas las siguientes:

a) Los elementos de arquitectura tradicional propios del suelo rústico, tales como aceñas, apriscos, batanes, bodegas, brañas, cabañas, casas de teito, casetas de era, de pozo y de viña, chozos, cortines, esquileos, fuentes, guardaviñas, hórreos, invernales, majadas, molinos, palomares, paneras, refugios, tenadas y otros análogos, tanto aislados como agrupados.
b) Las alquerías y otros núcleos situados en el interior de dehesas, conjuntos monásticos desafectados y otras grandes explotaciones agropecuarias.
c) Los núcleos vinculados al servicio de las cañadas reales y demás vías pecuarias.
d) Las zonas en las que se constate la existencia histórica de poblamiento disperso.
e) Los núcleos de población abandonados, deshabitados o sin población permanente.

Artículo 33 bis. *Suelo rústico de asentamiento irregular.*

Pueden incluirse en la categoría de suelo rústico de asentamiento irregular los terrenos que hayan sido objeto de parcelación urbanística u ocupación por la edificación mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento.

Artículo 33 ter. *Suelo rústico de actividades extractivas.*

Pueden incluirse en la categoría de suelo rústico de actividades extractivas los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico a fin de reservarlos para dichas actividades, lo que se justificará por la calidad y abundancia del recurso minero o por su proximidad a los lugares en los que resulte necesario.

Artículo 34. *Suelo rústico con protección agropecuaria.*

Pueden incluirse en la categoría de suelo rústico con protección agropecuaria los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico con alguna de las siguientes finalidades:

a) Para protegerlos por su interés, calidad, riqueza, tradición, singularidad u otras características agrícolas, ganaderas o forestales.
b) Para no comprometer la funcionalidad y rentabilidad de las instalaciones de regadío y demás infraestructuras agrarias existentes o previstas en la planificación sectorial.

Artículo 35. *Suelo rústico con protección de infraestructuras.*

Se incluirán en la categoría de suelo rústico con protección de infraestructuras los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Los terrenos ya ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de

transportes o de cualquier otro tipo, siempre que no deban tener la consideración de dotaciones urbanísticas o que sean impropias de las zonas urbanas, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

b) Los terrenos que conforme a lo previsto en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento urbanístico y planeamiento sectorial vayan a ser ocupados o afectados por las obras públicas y otras infraestructuras citadas en la letra anterior, así como por sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

Artículo 36. *Suelo rústico con protección cultural.*

Se incluirán en la categoría de suelo rústico con protección cultural los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Los terrenos ocupados por Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección.

b) Los demás terrenos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, así como sus entornos de protección, en su caso.

c) Los demás terrenos que se estime necesario proteger:

1.º Por su contigüidad, cercanía o vinculación con los citados en las letras anteriores.

2.º Por cualesquiera otros valores culturales acreditados, presentes o pasados.

Artículo 37. *Suelo rústico con protección natural.*

Se incluirán en la categoría de suelo rústico con protección natural los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Los terrenos que deban ser objeto de especial protección conforme a la normativa ambiental.

b) Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.

c) Las vías pecuarias, excepto las que ya formen parte del suelo urbano o urbanizable y aquellas para las que se autorice un trazado alternativo conforme a su legislación reguladora.

d) Los demás terrenos que se estime necesario proteger:

1.º Para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental.

2.º Por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.

Artículo 38. *Suelo rústico con protección especial.*

Se incluirán en la categoría de suelo rústico con protección especial los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 18.

b) Los terrenos donde existan razones objetivas que desaconsejen su urbanización por los siguientes motivos u otros análogos:

1.º Porque su urbanización sea contraria a las exigencias de la Defensa Nacional.

2.º Porque presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o existencia de depósitos o corrientes de aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.

3.º Porque hayan sustentado anteriormente usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.

Artículo 39. *Concurrencia de categorías de suelo rústico.*

Cuando un terreno, sea por sus propias características o aptitudes presentes o pasadas, o bien por aplicación de los criterios de la normativa urbanística o de la legislación sectorial, pueda ser incluido al mismo tiempo en varias categorías de suelo rústico, debe optarse entre:

a) Incluirlo en la categoría de suelo rústico que otorgue una mayor protección.

b) Incluirlo en varias categorías de suelo rústico, en cuyo caso sus respectivos regímenes deben aplicarse de forma complementaria; si se produce contradicción entre los mismos, deben prevalecer los regímenes establecidos para la protección de los valores naturales y culturales, y en último extremo aquél que otorgue una mayor protección.

CAPÍTULO III

Régimen del suelo urbano y urbanizable

Sección 1.ª Régimen del suelo urbano consolidado

Artículo 40. *Derechos en suelo urbano consolidado.*

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes derechos:

a) A completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

1.º Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.

2.º No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios:

– En actuaciones de regeneración o renovación urbana, la suma del aprovechamiento original más el 95 por ciento del incremento.

– En otro caso, la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.

3.º Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el Ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.

2. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, y cuando el mismo lo exija, también el instrumento de gestión urbanística necesario. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

Artículo 41. *Deberes en suelo urbano consolidado.*

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

a) Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.

b) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos precisos para cumplir las obligaciones establecidas en los artículos 172 y 173, en su caso.

c) Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.

d) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.

e) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización y cesión previstos en el apartado anterior. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al artículo 214.

Sección 2.ª Régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

Artículo 42. *Derechos en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada.*

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada tienen los siguientes derechos:

a) A participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

1.º En municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, corresponde a los propietarios:

– En sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural: el 100 por ciento.

– En otros sectores que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana: el 95 por ciento.

– En los demás sectores: el 90 por ciento.

2.º En los demás Municipios con población inferior a 20.000 habitantes, corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector.

3.º Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.

2. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

Artículo 43. *Deberes en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada.*

1. Para ejercer los derechos definidos en el artículo anterior, los propietarios de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada deben asumir como carga real la

participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el artículo 48. Asimismo deben:

a) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación, cuando no asuman ellos mismos dicha condición.
b) Proceder al reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico.
c) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado con ordenación detallada no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes establecidos en el artículo 48. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al artículo 214.

Sección 3.ª Régimen del suelo urbanizable con ordenación detallada

Artículo 44. *Derechos en suelo urbanizable con ordenación detallada.*

1. Los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada tienen los siguientes derechos:

a) A participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, todo ello en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.
b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

1.º Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85 por ciento del aprovechamiento medio del sector.
2.º Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.

2. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

Artículo 45. *Deberes en suelo urbanizable con ordenación detallada.*

1. Para ejercer los derechos definidos en el artículo anterior, los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el artículo 48. Asimismo deben:

a) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación, cuando no asuman ellos mismos dicha condición.
b) Proceder al reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico.
c) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable con ordenación detallada no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes establecidos en el artículo 48. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al artículo 214.

Sección 4.ª Régimen del suelo urbano o urbanizable sin desarrollar

Artículo 46. *Derecho a promover la urbanización.*

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable que aún no tengan ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto deben presentar al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les somete al régimen previsto en los artículos 42 y 43 para el suelo urbano no consolidado o en los artículos 44 y 45 para el suelo urbanizable.

Artículo 47. *Derecho al uso provisional.*

En los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, hasta que se aprueben sus determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse con carácter provisional, mediante el procedimiento regulado en el artículo 313:

a) En suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, los usos que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.
b) En suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, los usos que no resulten incompatibles con dicha ordenación detallada.
c) En suelo urbanizable, los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común.

Sección 5.ª Deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas

Artículo 48. *Deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas.*

La promoción de las actuaciones urbanísticas cuyo objeto sea completar o rehabilitar la urbanización de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, o bien urbanizar terrenos clasificados como suelo urbanizable, comporta los siguientes deberes:

a) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la ubicación de nuevos sistemas generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento. Los terrenos entregados cumplirán las siguientes condiciones:

1.ª Los terrenos se entregarán completamente urbanizados, excepto los destinados a la ubicación de nuevos sistemas generales exteriores al sector.
2.ª Los terrenos se entregarán libres de cargas y gravámenes. No obstante, cuando alguno de los elementos del sistema general o local de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres sobre otros terrenos privados.

b) Entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, conforme a las siguientes reglas:

1.ª Los terrenos se entregarán completamente urbanizados y libres de todo tipo de cargas y gravámenes.
2.ª El destino de los terrenos entregados será su integración en el correspondiente patrimonio público de suelo.
3.ª La administración actuante podrá admitir que dichos terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la entrega de inmuebles, ya sea en su integridad o de forma parcial, en este caso previa constitución de un complejo inmobiliario.
4.ª La excepción prevista en la regla anterior podrá aplicarse:

– En actuaciones de regeneración y renovación urbana, cuando el planeamiento justifique la inviabilidad de reservar solares completos para la construcción de viviendas de protección pública.

– Cuando los inmuebles entregados a la administración se integren en un parque público de alquiler.

– Previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 438.

c) Costear, y en su caso ejecutar, todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial. Entre las obras citadas se entenderán incluidas:

1.º Las obras precisas para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.

2.º Las obras precisas para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

3.º Las demás obras necesarias para la captación, potabilización, suministro, evacuación y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora.

4.º Las infraestructuras de transporte público que el planeamiento urbanístico exija para promover la movilidad sostenible.

d) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita y junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras citadas en la letra anterior, cuando deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del ámbito de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuanto tengan derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente y complementariamente en el artículo 209.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

Sección 6.ª Plazos para cumplir los deberes urbanísticos

Artículo 49. *Determinación de los plazos.*

1. El instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos regulados en este capítulo, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.

2. En defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada.

3. **(Suprimido)**

Artículo 50. *Incumplimiento de los plazos.*

1. En caso de incumplimiento de los plazos establecidos en el artículo anterior, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento debe conceder una prórroga de duración no superior al plazo incumplido, aplicando para evaluar la solicitud criterios de equidad, proporcionalidad y ponderación entre los intereses públicos y privados.

2. Si la prórroga no se concede, e igualmente si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento puede acordar, previa audiencia a los interesados, el inicio del procedimiento para expropiar los terrenos y demás bienes inmuebles por incumplimiento

de la función social de la propiedad, o bien para someterlos al régimen de venta forzosa o al de sustitución forzosa.

3. En tanto el Ayuntamiento no les notifique el inicio de alguno de los procedimientos citados en el apartado anterior, los afectados pueden iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos. No obstante, el transcurso de los plazos previstos en el artículo anterior extingue sus eventuales derechos indemnizatorios en caso de alteración del planeamiento.

4. **(Suprimido)**

CAPÍTULO IV

Régimen del suelo rústico

Sección 1.ª Régimen general de deberes en suelo rústico

Artículo 51. *Deberes y limitaciones en suelo rústico.*

1. Los propietarios de suelo rústico deben cumplir:

a) Los deberes urbanísticos generales señalados en los artículos 14 y siguientes.
b) Los deberes señalados para todo el suelo rústico en los siguientes artículos.
c) Los deberes señalados para cada categoría de suelo rústico en los artículos 59 a 65.

2. Este régimen del suelo rústico tiene carácter de régimen mínimo de protección, debiendo respetarse también las demás condiciones que impongan los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, o la legislación sectorial.

Artículo 52. *Prevención activa de riesgos.*

Los propietarios de suelo rústico deben realizar o permitir realizar a la Administración pública competente los trabajos y obras de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

Artículo 53. *Prohibición de parcelaciones urbanísticas.*

En suelo rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas, conforme se definen en la disposición adicional única. A tal efecto:

a) En ningún caso pueden efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas en contra de lo dispuesto en la legislación sectorial.

b) La división, segregación o fraccionamiento de fincas rústicas no debe producir parcelas de extensión inferior a la parcela mínima fijada en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, o en su defecto a la Unidad Mínima de Cultivo.

c) En los supuestos excepcionales en los que la legislación sectorial permite divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, con finalidad constructiva, ésta queda subordinada al régimen establecido en la normativa urbanística para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no puede dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Artículo 54. *Protección mínima de las vías públicas.*

Sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial, y con la excepción de los elementos catalogados en el planeamiento urbanístico, en suelo rústico todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, e igualmente los cierres y vallados de fincas con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de las carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas. Cuando dicho

límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías.

Artículo 55. *Prohibición de obras de urbanización.*

1. En suelo rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o dotaciones urbanísticas previstas en la normativa sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico, o en proyectos para la implantación de usos permitidos o autorizables en suelo rústico.

2. Las Administraciones públicas no pueden ejecutar directamente ni financiar, promover o apoyar de ningún modo la realización de obras de urbanización que vulneren lo dispuesto en el apartado anterior.

Sección 2.ª Régimen general de derechos en suelo rústico

Artículo 56. *Derechos ordinarios en suelo rústico.*

Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

Artículo 57. *Derechos excepcionales en suelo rústico.*

Además de los derechos ordinarios establecidos en el artículo anterior, en suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, en las condiciones establecidas en los artículos 58 a 65 para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

b) Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.

c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:

1.º El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
2.º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
3.º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
4.º El saneamiento y depuración de aguas residuales.
5.º La recogida y tratamiento de residuos.
6.º Las telecomunicaciones.
7.º Las instalaciones de regadío.
8.º Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.

e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.

f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

1.º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
2.º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
4.º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.

Artículo 58. *Regímenes de autorización de los usos excepcionales.*

1. Los usos excepcionales citados en el artículo anterior se adscriben, para cada una de las categorías de suelo rústico, a alguno de los siguientes regímenes:

a) Usos permitidos, que son los compatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan sólo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.
b) Usos sujetos a autorización, que son aquéllos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia o declaración responsable, conforme al procedimiento establecido en los artículos 306 y 307. En dicho procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización, en los términos previstos en el artículo 308, e imponerse las cautelas que procedan.
c) Usos prohibidos, que son los incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística.

2. La prohibición o denegación justificada de autorizaciones de usos excepcionales en suelo rústico no confiere derecho a los propietarios de los terrenos a ser indemnizados.

Sección 3.ª Régimen de cada categoría de suelo rústico

Artículo 59. *Régimen del suelo rústico común.*

En suelo rústico común se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos:

1.º Los citados en la letra a) del artículo 57.
2.º Los citados en la letra c) del artículo 57, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

b) Son usos sujetos a autorización todos los demás citados en el artículo 57.
c) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57.

Artículo 60. *Régimen del suelo rústico de entorno urbano.*

En suelo rústico de entorno urbano se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos los citados en la letra c) del artículo 57, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
b) Son usos sujetos a autorización:

1.º Los citados en las letras a), d), f) y g) del artículo 57.
2.º Los citados en la letra c) del artículo 57, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
3.º **(Derogado)**

c) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57, y además los citados en las letras b) y e) del artículo 57.

Artículo 61. *Régimen del suelo rústico de asentamiento tradicional.*

En suelo rústico de asentamiento tradicional los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico deben establecer el régimen de protección adecuado, señalando:

a) Como usos permitidos, los que sean característicos y tradicionales del asentamiento.

b) Como usos sujetos a autorización, los que guarden relación directa con las necesidades de la población permanente o estacional del asentamiento, incluidas las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

c) Como usos prohibidos, los incompatibles con la protección del asentamiento y en general todos los no citados en los artículos 56 y 57.

d) Las demás limitaciones, normas y criterios que procedan para asegurar la adaptación de las construcciones e instalaciones a las características particulares del asentamiento, así como para que sólo puedan realizarse divisiones o segregaciones de fincas respetando lo dispuesto en el artículo 53 y permitan conservar las características particulares del asentamiento.

Artículo 61 bis. *Régimen del suelo rústico de asentamiento irregular.*

En suelo rústico de asentamiento irregular se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos sujetos a autorización los citados en el artículo 57, entre los cuales podrá incluirse la edificación en uso residencial cuando responda al supuesto previsto en el apartado 4.º del artículo 57.g).

b) Son usos prohibidos los no citados en los artículos 56 y 57.

Artículo 61 ter. *Régimen del suelo rústico de actividades extractivas.*

En suelo rústico de actividades extractivas se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos los citados en el apartado b) del artículo 57, sin perjuicio de las exigencias de la normativa sectorial y ambiental.

b) Son usos sujetos a autorización los citados en las letras a), c) y f) del artículo 57.

c) Son usos prohibidos los no citados en los artículos 56 y 57, y además los citados en las letras d), e) y g) del artículo 57.

Artículo 62. *Régimen del suelo rústico con protección agropecuaria.*

En suelo rústico con protección agropecuaria se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos:

1.º Los citados en la letra a) del artículo 57.

2.º Los citados en la letra c) del artículo 57, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

b) Son usos sujetos a autorización:

1.º Los citados en las letras d) y f) del artículo 57.

2.º Los citados en la letra c) del artículo 57, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

3.º Los citados en la letra g) del artículo 57, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

c) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57, y además:

1.º Los citados en las letras b) y e) del artículo 57.

2.º Dentro de los citados en la letra g) del artículo 57, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.

Artículo 63. *Régimen del suelo rústico con protección de infraestructuras.*

1. En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.

2. En el resto del suelo rústico con protección de infraestructuras se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos los citados en la letra c) del artículo 57, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

b) Son usos sujetos a autorización:

1.º Los citados en las letras a), b) y f) del artículo 57.

2.º Los citados en la letra c) del artículo 57, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

3.º Los citados en la letra g) del artículo 57, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

c) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57, y además:

1.º Los citados en las letras d) y e) del artículo 57.

2.º Dentro de los citados en la letra g) del artículo 57, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

Artículo 64. *Régimen del suelo rústico con protección cultural y del suelo rústico con protección natural.*

1. En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

2. En el resto del suelo rústico con protección natural y en el suelo rústico con protección cultural se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos sujetos a autorización:

1.º Los citados en las letras a), c), d) y f) del artículo 57, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

2.º Los citados en la letra g) del artículo 57, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

b) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57, y además:

1.º Los citados en las letras b) y e) del artículo 57.

2.º Dentro de los citados en la letra g) del artículo 57, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

Artículo 65. *Régimen del suelo rústico con protección especial.*

1. En suelo rústico con protección especial por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o de ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

2. En el resto del suelo rústico con protección especial se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos sujetos a autorización los citados en las letras a), b), c), d), f) y g) del artículo 57.

b) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57, y además los citados en la letra e) del artículo 57.

CAPÍTULO V

Régimen del suelo en terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 66. *Régimen del suelo.*

En los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico, los derechos y deberes de los propietarios de bienes inmuebles se regulan:

a) Por lo dispuesto con carácter general para todo el territorio de Castilla y León sobre derechos y deberes urbanísticos en los artículos 11 a 19.

b) Por lo dispuesto específicamente en este capítulo, y en su desarrollo en los instrumentos citados en el artículo 21.2.

Artículo 67. *Clasificación del suelo.*

1. Los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico, en tanto la clasificación del suelo no sea establecida por los instrumentos citados en el artículo 21, deben considerarse incluidos en suelo urbano consolidado o en suelo rústico, conforme a los criterios señalados en los siguientes apartados.

2. Tienen la condición de suelo urbano consolidado los terrenos que cumplan las siguientes condiciones:

a) Formar parte de un núcleo de población existente.

b) Contar con los siguientes servicios:

1.º Acceso por vía de uso y dominio público, integrada en la malla urbana y transitable por vehículos automóviles hasta una distancia máxima de 50 metros.

2.º Abastecimiento de agua mediante red municipal de distribución disponible a una distancia máxima de 50 metros.

3.º Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales disponible a una distancia máxima de 50 metros.

4.º Suministro de energía eléctrica mediante red de baja o media tensión disponible a una distancia máxima de 50 metros de la parcela.

3. Los demás terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico tienen la condición de suelo rústico, y deben considerarse:

a) Como suelo rústico común, los que no estén sometidos a ninguno de los regímenes de protección citados en las siguientes letras.

b) Como suelo rústico con protección de infraestructuras, los ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras existentes o previstas en los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento sectorial, así como sus respectivas zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente.

c) Como suelo rústico con protección cultural, los que sustenten Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio, así como los demás terrenos sometidos a algún régimen de protección conforme a la legislación de patrimonio cultural y los entornos de protección de todos los anteriores, o en su defecto, los terrenos situados dentro de una banda de 50 metros desde el límite exterior de los terrenos citados.

d) Como suelo rústico con protección natural, los terrenos sometidos a algún régimen de protección conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, prevención de riesgos y medio ambiente en general.

e) Como suelo rústico con protección especial, los terrenos sometidos a un régimen de protección no citado en las letras anteriores.

Sección 2.ª Régimen del suelo urbano

Artículo 68. *Condición de solar.*

En los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico, tienen la condición de solar las parcelas de suelo urbano legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso conforme a las normas establecidas en esta sección, y que cuenten con:

a) Acceso por vía de uso y domino público que esté integrada en la malla urbana y que sea transitable por vehículos automóviles.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que permitan los instrumentos citados en el artículo 21.2:

1.º Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución, con una dotación mínima de 200 litros por habitante y día.

2.º Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales, capaz de evacuar al menos los caudales citados en el párrafo anterior.

3.º Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión, con una dotación mínima de 3 kilovatios por vivienda ó 50 vatios por metro cuadrado para otros usos.

Artículo 69. *Derechos en suelo urbano.*

Los propietarios de terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico que tengan la condición de suelo urbano tienen los siguientes derechos:

a) A completar o rehabilitar la urbanización de sus terrenos a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

b) A edificar los terrenos que tengan la condición de solar con las condiciones establecidas en los artículos de esta sección y en los instrumentos citados en el artículo 21.2.

Artículo 70. *Deberes en suelo urbano.*

El ejercicio de los derechos establecidos en el artículo anterior requiere que previamente se obtenga licencia urbanística y se cumplan los siguientes deberes, si bien la licencia puede autorizar la ejecución de la urbanización de forma total o parcialmente simultánea a la edificación:

a) Deber de urbanización: los propietarios deben completar o rehabilitar la urbanización de sus terrenos a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar, costeando todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, y ejecutando en su caso las obras correspondientes.

b) Deber de cesión: los propietarios deben ceder gratuitamente al municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones que en su caso señalen los instrumentos citados en el artículo 21.2. En defecto de alineaciones, debe cederse la superficie necesaria para que la nueva construcción se sitúe al menos a 2 metros del eje de la vía pública. No obstante, en los ámbitos declarados Bien de Interés Cultural esta obligación queda subordinada a lo dispuesto en la legislación sobre patrimonio cultural.

c) Deber de edificación: los propietarios deben edificar sus solares con las condiciones señaladas en los artículos de esta sección y en la licencia urbanística.

Artículo 71. *Otras condiciones en suelo urbano.*

En los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico que tengan la condición de suelo urbano, las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, deben respetar las siguientes normas:

a) La altura máxima es la media de las construcciones e instalaciones de uso similar ya existentes en el municipio que se hayan edificado conforme a la normativa vigente en su momento, sin superar nunca tres plantas sobre ninguna de las rasantes, incluidos áticos, plantas bajo cubierta, plantas bajas y semisótanos que sobresalgan más de un metro de cualquiera de las rasantes; no obstante, los instrumentos citados en el artículo 21.2 podrán señalar una altura máxima inferior cuando sea conveniente para adaptarse a las características del núcleo.

b) Las alineaciones y rasantes existentes en cada núcleo de población deben mantenerse sin más retranqueos que los que sean necesarios en calles y plazas porticadas para favorecer la continuidad de los soportales. No obstante, las calles de anchura inferior a 4 metros pueden ser objeto de regularización para alcanzar dicho mínimo.

c) Para las construcciones con uso de vivienda se aplican las siguientes reglas:

1.º Se admite únicamente la vivienda unifamiliar con acceso directo a la vía pública.

2.º Se prohíben los edificios de vivienda colectiva, entendidos como aquellos que dispongan de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

3.º Las características de toda construcción residencial deben ser afines a las tradicionales en el Municipio por su altura, volumen, color, composición o materiales exteriores.

Sección 3.ª Régimen del suelo rústico

Artículo 72. *Derechos en suelo rústico.*

Los propietarios de terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico que tengan la condición de suelo rústico tienen derecho:

a) A usar, disfrutar y disponer de los mismos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, así como las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

b) A solicitar la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico señalados en el artículo 57.

Artículo 73. *Deberes en suelo rústico.*

1. Los propietarios de terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico que tengan la condición de suelo rústico deben cumplir:

a) Los deberes urbanísticos generales señalados en el artículo 14 y siguientes.

b) Los deberes señalados para todo el suelo rústico en los artículos 52 a 55.

c) Los deberes señalados para el suelo rústico común en el artículo 59, salvo que los terrenos tengan la consideración de suelo rústico con protección, en cuyo caso deben cumplirse los deberes y respetarse las limitaciones citadas en los artículos 63, 64 ó 65, según proceda.

2. Este régimen del suelo rústico tiene carácter de régimen mínimo de protección, debiendo respetarse también las demás condiciones que impongan los instrumentos citados en el artículo 21.2 o la legislación sectorial.

Artículo 74. *Otras condiciones en suelo rústico.*

En los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico que tengan la condición de suelo rústico, las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, deben respetar las siguientes normas, y las que en su desarrollo establezcan los instrumentos citados en el artículo 21.2:

a) La altura máxima es de dos plantas sobre la rasante natural del terreno, incluidos áticos, plantas bajo cubierta, plantas bajas y semisótanos que sobresalgan más de un metro de cualquiera de las rasantes, excepto para:

1.º Las construcciones e instalaciones de uso no residencial que justifiquen la necesidad técnica de superar dicha altura máxima. En particular, las construcciones e instalaciones destinadas a dotaciones urbanísticas pueden alcanzar tres plantas.

2.º La reforma, rehabilitación o ampliación de construcciones o instalaciones existentes, cuya altura máxima es la existente, salvo cuando los instrumentos citados en el artículo 21.2 señalen otra, no superior a dos plantas, para adaptarse al entorno.

b) Debe exigirse la adaptación a las características del entorno inmediato y del paisaje circundante en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, así como el respeto de la vegetación y de los perfiles naturales del terreno.

c) Para las construcciones con uso de vivienda se aplican las siguientes reglas:

1.º Se admite únicamente la vivienda unifamiliar con acceso directo al exterior.

2.º Se prohíben los edificios de vivienda colectiva, entendidos como aquellos que dispongan de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

3.º Las características de toda construcción residencial deben ser afines a las tradicionales en el Municipio por su altura, volumen, color, composición o materiales exteriores.

TÍTULO II

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 75. *Concepto y objetivos del planeamiento urbanístico.*

1. El planeamiento urbanístico es el conjunto de instrumentos establecidos en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento para la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su transformación o conservación.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deben orientarse a la consecución, en su ámbito de aplicación, de los objetivos generales de la actividad urbanística pública señalados en el artículo 5, sin perjuicio de promover sus propios objetivos.

3. En aplicación de sus objetivos, los instrumentos de planeamiento urbanístico están legitimados para señalar determinaciones diferentes sobre cada uno de los terrenos a los que se apliquen, incluso cuando los mismos presenten características similares o pertenezcan a un mismo propietario.

Artículo 76. *Planeamiento general.*

Los instrumentos de planeamiento general tienen como objeto establecer las determinaciones de ordenación general, sin perjuicio de que también pueden establecer determinaciones de ordenación detallada para ámbitos concretos. Según su complejidad y el alcance de sus determinaciones, se distinguen los siguientes:

a) Los Planes Generales de Ordenación Urbana, cuya elaboración y tramitación:

1.º Es obligatoria en los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes.

2.º Es obligatoria en los demás municipios que a tal efecto señalen los instrumentos citados en el artículo 21.2 o bien la Junta de Castilla y León mediante Acuerdo, atendiendo a circunstancias objetivas como situación, población, función en el sistema urbano o especial complejidad urbanística actual o potencial.

3.º Es potestativa en los demás municipios.

b) Normas Urbanísticas Municipales, cuya elaboración es obligatoria en los municipios con población igual o superior a 500 habitantes que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, y potestativa en los demás municipios.

c) Normas Urbanísticas de Coordinación:

1.º Son obligatorias en los municipios incluidos en las áreas funcionales estables definidas en la Ley 9/2014, de 27 de noviembre, por la que se declaran las áreas funcionales estables de Castilla y León y se modifica la Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

2.º Son potestativas en los demás ámbitos donde sea conveniente coordinar las determinaciones del planeamiento municipal.

d) Normas Urbanísticas Territoriales:

1.º Son potestativas en los ámbitos sin determinaciones de planeamiento urbanístico en los que sea conveniente desarrollar el régimen previsto en los artículos 66 a 74.

2.º Utilizarán de forma preferente el ámbito de una o varias de las unidades básicas de ordenación y servicios del territorio definidas en la Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

Artículo 77. *Planeamiento de desarrollo.*

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen como objeto establecer la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen. Según su objeto y ámbito de aplicación, se distinguen los siguientes:

a) Los Estudios de Detalle, de aplicación en suelo urbano.

b) Los Planes Parciales, de aplicación en suelo urbanizable.

c) Los Planes Especiales, de aplicación en cualquier clase de suelo e incluso sobre distintas clases de suelo simultáneamente, en función de su objeto específico.

Artículo 77 bis. *Otras formas de establecer determinaciones de planeamiento.*

1. Cuando concurran circunstancias de interés supralocal, las determinaciones del planeamiento urbanístico podrán también ser establecidas mediante:

a) El procedimiento de subrogación de la Comunidad Autónoma en las competencias de elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico regulado en el artículo 180.

b) Los instrumentos de ordenación del territorio regulados en la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

2. Entre las circunstancias de interés supralocal que justifiquen la aplicación del apartado anterior se entienden incluidas:

a) La ausencia u obsolescencia del planeamiento municipal, cuando la misma amenace competencias o intereses de ámbito supralocal, así como cuando se incumplan los mandatos del artículo 76.

b) La necesidad de viviendas con protección pública, de suelo para actividades productivas o de dotaciones urbanísticas públicas.

c) La conveniencia de proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural o el paisaje.

d) La existencia de riesgos naturales o tecnológicos.

Artículo 78. *Normas e instrucciones técnicas urbanísticas.*

1. Por Decreto de la Junta de Castilla y León, a propuesta del consejero competente en materia de urbanismo, pueden aprobarse Normas Técnicas Urbanísticas que desarrollen con carácter vinculante lo establecido en la Ley de Urbanismo y en este Reglamento en cuanto a:

a) Aspectos de la Ley de Urbanismo y de este Reglamento que precisen de aclaración.

b) Requisitos de calidad, claridad y homogeneidad que deban cumplir los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

c) Criterios para la concreción de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en especial en lo relativo a la clasificación del suelo, la determinación de reservas para sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas.

d) Criterios para la autorización de usos excepcionales en suelo rústico.

2. Por Orden del consejero competente en materia de urbanismo pueden aprobarse Instrucciones Técnicas Urbanísticas de carácter orientativo, con las siguientes finalidades:

a) Interpretar y aclarar aspectos de la Ley de Urbanismo y de este Reglamento, o de su relación con la normativa sectorial. En este último caso su aprobación requiere informe favorable de la Consejería competente sobre dicha normativa sectorial.

b) Proponer objetivos de calidad, claridad y homogeneidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, incluidos los modelos de estatutos previstos en el artículo 193 bis.

c) Definir criterios sobre planificación, diseño, ejecución, recepción, conservación y mantenimiento de las obras de urbanización.

d) Ofrecer modelos de ordenación para las zonas de ordenación urbanística en las que se divida cada término municipal, que regulen los parámetros de uso y tipología de las construcciones e instalaciones, a fin de homogeneizar la terminología y los conceptos urbanísticos, reducir el grado de discrecionalidad en su interpretación, simplificar la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico y facilitar un mejor conocimiento público de los mismos.

CAPÍTULO II

Plan general de ordenación urbana

Sección 1.ª Objeto

Artículo 79. *Objeto del Plan General de Ordenación Urbana.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana tiene por objeto establecer la ordenación general del término municipal.

2. El Plan General también puede establecer todas o algunas de las determinaciones de ordenación detallada en los ámbitos de suelo urbano consolidado donde sea conveniente hacerlo, o donde sea necesario actualizar o modificar las determinaciones de ordenación detallada que estuvieran vigentes con anterioridad. Respecto de las demás determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, el Plan General deberá indicar si mantiene la vigencia de las anteriores o remite su establecimiento a un ulterior plan especial.

3. Asimismo, el Plan General puede establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Sección 2.ª Ordenación general

Artículo 80. *Determinaciones de ordenación general.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe establecer las siguientes determinaciones de ordenación general:

a) Para todo el término municipal (artículos 81 a 84):

1.ª Objetivos y propuestas de ordenación.

2.ª Clasificación del suelo.

3.ª Sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos.

4.ª Catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados.

5.ª Reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

b) En suelo urbano consolidado: división en unidades urbanas (artículo 85).

c) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, los parámetros de ordenación general para cada sector (artículos 86 a 88).

d) En suelo rústico: las normas de protección que procedan en cada categoría (artículo 90).

2. El Plan General puede también establecer, si procede, determinaciones de ordenación general potestativas (artículo 91).

3. **(Derogado)**

Artículo 81. *Objetivos y propuestas de ordenación.*

A partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas del término municipal, y cuando proceda, de su área de influencia, el Plan General de Ordenación Urbana debe formular sus propios objetivos y propuestas de ordenación, los cuales deben:

a) Respetar lo dispuesto en la normativa urbanística y sectorial, con especial atención a los objetivos generales de la actividad urbanística pública señalados en el artículo 5.

b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal, con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes y con las demás políticas municipales.

c) Resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios del término municipal correspondiente y de su área de influencia. A tal efecto el Plan General debe tener en cuenta:

1.º Las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y de los instrumentos de planeamiento de ámbito supramunicipal.

2.º La condición del municipio como centro urbano de referencia conforme a las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León aprobadas por Ley 3/2008, de 17 de junio.

3.º La situación del municipio en ámbitos susceptibles de desarrollo económico que precisen la previsión ordenada de suelo industrial o de servicios.

4.º La situación del municipio en ámbitos que por su atractivo turístico precisen la previsión ordenada de suelo para segunda residencia y usos vinculados al ocio.

5.º Las demandas que planteen los agentes sociales y económicos y la población en general.

d) Orientar el crecimiento de los núcleos de población a completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes y solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas, favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos de población. A tal efecto:

1.º Al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas ya existentes en el término municipal y las nuevas viviendas previstas por el Plan General se situarán en suelo urbano.

2.º Se planificarán actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, con especial atención a los espacios urbanos vulnerables.

3.º Salvo cuando un instrumento de ordenación del territorio señale otros criterios, no se crearán nuevos núcleos de población, ni se ampliarán los existentes de manera que se comprometa o perjudique la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios de interés general.

e) Tener en cuenta los riesgos naturales y tecnológicos detectados en el término municipal, de conformidad con los criterios de la administración competente para la protección de cada riesgo, y respetando las reglas establecidas en el artículo 18.

f) Reservar terrenos para el emplazamiento de actividades industriales, logísticas y productivas en general, teniendo en cuenta la variedad de sus requerimientos funcionales y la necesidad de flexibilidad para adaptarse a la evolución de las condiciones socioeconómicas.

g) Promover la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público, y su coordinación con el planeamiento urbanístico.

h) Proteger el patrimonio cultural, el medio ambiente y el paisaje, incluyendo las determinaciones precisas para la conservación y en su caso recuperación de las condiciones ambientales adecuadas.

i) Mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.

j) Facilitar las actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y fomentar el uso de las energías renovables y la sustitución progresiva del empleo de combustibles fósiles.

Artículo 82. *Clasificación del suelo.*

El Plan General de Ordenación Urbana debe clasificar la totalidad del suelo del término municipal en todas o algunas de las clases y categorías de suelo definidas en el artículo 20, de acuerdo a los criterios señalados en los artículos 22 a 39.

Artículo 83. *Sistemas generales.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe señalar y cuantificar los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y, en caso necesario, espacios protegidos, teniendo en cuenta tanto los datos constatados en el momento de su elaboración como los que puedan resultar de la ejecución de sus determinaciones, y aplicando los siguientes criterios:

a) El Plan General puede incluir en los sistemas generales terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación. No obstante, los terrenos destinados a sistema general que aún no hayan pasado a titularidad pública solo podrán clasificarse como suelo urbano o urbanizable si se incluyen en algún sector o se adscriben porcentualmente a un conjunto de sectores.

b) El sistema general de vías públicas se planificará con criterios de urbanización y diseño que favorezcan:

1.º La implantación, desarrollo y ampliación de los sistemas de transporte público.

2.º La mejora de la calidad de las vías existentes, en particular de las áreas peatonales.

3.º La viabilidad de los modos de transporte no motorizados, en especial los recorridos peatonales y ciclistas.

4.º La construcción de aparcamientos disuasorios en la periferia urbana, con acceso al transporte público, con una capacidad mínima total de una plaza por cada 500 habitantes.

c) El sistema general de servicios urbanos se planificará con los siguientes criterios:

1.º Se dará prioridad a la seguridad de la población y a la protección del medio ambiente.

2.º Se procurará la funcionalidad y eficiencia de los servicios así como su planificación coordinada con las demás determinaciones del planeamiento urbanístico, atendiendo a su ampliación futura.

3.º Se adoptarán las medidas precisas para la depuración de las aguas residuales y el tratamiento de los residuos sólidos que se generen en el ámbito de planeamiento.

4.º Se promoverá el drenaje natural, el uso de energías renovables, el uso compartido de las infraestructuras y su canalización subterránea, así como su integración ambiental.

5.º Cuando alguno de los elementos del sistema general de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres.

d) El sistema general de espacios libres públicos se planificará con los siguientes criterios:

1.º Se promoverá su accesibilidad y su uso por la población.

2.º Se favorecerá la transición entre el medio urbano y el medio natural; a tal efecto el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.

3.º Se promoverá la recuperación de los cauces fluviales y sus zonas de afección, y su integración respetuosa con el medio urbano.

e) El sistema general de equipamientos debe diseñarse con el objetivo de favorecer la funcionalidad y eficiencia de los equipamientos, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población. Asimismo debe satisfacer las exigencias de la normativa sectorial.

f) El sistema general de espacios protegidos integrará aquellos terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 30, sea conveniente obtener para el uso público.

g) El Plan General puede establecer una calificación diferente para el subsuelo de los sistemas generales, permitiendo la implantación de usos privados, siempre que se garantice la viabilidad del uso dotacional sobre rasante.

2. La superficie mínima del sistema general de espacios libres públicos se obtiene aplicando un módulo de 5 metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo espacios libres públicos de sistema local ni Espacios Naturales Protegidos. Asimismo la superficie mínima del sistema general de equipamientos se obtiene aplicando un módulo de 5 metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo equipamientos de sistema local.

3. Para cada uno de los elementos de los sistemas generales que aún no estén ejecutados, el Plan General puede optar entre establecer su ubicación concreta con precisión, o cuando ello no sea posible o conveniente, limitarse a señalar una ubicación orientativa, definiendo criterios para determinar su ubicación concreta ulteriormente.

4. Asimismo, para cada uno de los elementos de los sistemas generales que aún no estén ejecutados, el Plan General debe indicar los criterios para su dimensionamiento, diseño y ejecución, así como el sistema de obtención de los terrenos privados que deban pasar a titularidad pública.

Artículo 84. *Catalogación.*

Al establecer la ordenación general, el Plan General de Ordenación Urbana debe:

a) Catalogar todos los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados, por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en la normativa urbanística o por su relación con el dominio público, tales como:

1.º Los Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración.
2.º Los espacios urbanos relevantes.
3.º Los elementos y tipos arquitectónicos singulares.
4.º Las obras públicas e infraestructuras de valor cultural o histórico.
5.º Los paisajes de interés cultural o histórico, así como aquellos elementos del paisaje que presenten un valor destacado por su singularidad, calidad o fragilidad.
6.º Las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
7.º En general, los demás elementos del patrimonio histórico, arqueológico y etnológico.

b) Indicar el grado de protección de cada uno de los elementos catalogados, que puede ser integral, estructural o ambiental; estos grados de protección pueden dividirse en subcategorías para una mejor adaptación a las características del elemento protegido.

c) En las áreas de manifiesto valor cultural, y en todo caso en los Bienes de Interés Cultural declarados con categoría de Conjunto Histórico, Conjunto Etnológico, Sitio Histórico y Zona Arqueológica, delimitar el ámbito para elaborar un Plan Especial de Protección, abarcando al menos el área declarada Bien de Interés Cultural y su entorno de protección, y señalar los objetivos, criterios y demás condiciones para la elaboración del Plan Especial.

Artículo 84 bis. *Reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.*

El Plan General de Ordenación Urbana debe delimitar reservas de terrenos de cualquier clase, con el objetivo de ampliar los patrimonios públicos de suelo, conforme al artículo 377.

Artículo 85. *Ordenación general en suelo urbano consolidado.*

1. En los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, el Plan General de Ordenación Urbana debe dividir el suelo urbano consolidado en ámbitos denominados unidades urbanas, los cuales:

a) Tendrán una superficie no superior a 100 hectáreas, y se delimitarán sobre barrios tradicionales, sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable ya ejecutados, áreas de ordenación homogénea o áreas de influencia de dotaciones urbanísticas, pudiendo ser discontinuos.

b) Se tomarán como referencia objetiva y preferente para analizar y controlar:

1.º La ejecución de las determinaciones del Plan General.

2.º La adecuación de las dotaciones urbanísticas.

3.º La conveniencia de actualizar o modificar la ordenación detallada vigente.

4.º La influencia de las modificaciones que se propongan y de las demás circunstancias no previstas en el propio Plan General.

2. En los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes, el Plan General también puede dividir el suelo urbano consolidado en unidades urbanas, entendiéndose de lo contrario que existe una única unidad urbana.

Artículo 86. *Ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe dividir el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable en ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, delimitándolos conforme a las siguientes reglas:

a) La delimitación debe efectuarse atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando preferentemente como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes. Además se procurará incluir fincas completas y facilitar la ulterior gestión urbanística.

b) Los sectores de suelo urbano no consolidado pueden ser discontinuos.

c) Los sectores de suelo urbanizable pueden también ser discontinuos, a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.

2. Para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, el Plan General debe fijar, además de la delimitación, los parámetros de ordenación general:

a) Uso predominante, y en su caso usos compatibles y prohibidos. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.

b) Plazo para establecer la ordenación detallada, con un máximo de ocho años; en defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo es de ocho años.

c) Edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, con las reglas señaladas en el artículo siguiente.

d) Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 10 por ciento.

e) Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme al artículo 87.

3. Además de los señalados en el apartado anterior, para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable con uso predominante residencial, el Plan General debe fijar también los siguientes parámetros de ordenación general:

a) Densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, con las reglas señaladas en el artículo siguiente.

b) Índice de variedad tipológica, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante: en suelo urbanizable, debe ser igual o superior al 20 por ciento; en suelo urbano no consolidado su mínimo debe señalarse por el planeamiento general.

c) **(Derogado)**

4. **(Derogado)**

Artículo 86 bis. *Densidad en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.*

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana, la densidad de población y la edificabilidad respetarán los siguientes límites:

a) En los núcleos de población con más de 20.000 habitantes: de 30 a 70 viviendas y hasta 10.000 metros cuadrados edificables por hectárea.

b) En los demás núcleos de población incluidos en municipios con Plan General de Ordenación Urbana: de 20 a 50 viviendas, y hasta 7.500 metros cuadrados edificables por hectárea.

2. En suelo urbano no consolidado el Plan General podrá establecer justificadamente densidades y edificabilidades que no cumplan los límites señalados en el apartado anterior, en los siguientes casos:

a) En los ámbitos y sectores que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana se podrán superar los límites señalados hasta en un 50 por ciento.

b) Donde se justifique la conveniencia de respetar los parámetros de la edificación tradicional, en especial en los conjuntos históricos y en su entorno, y en las zonas con poblamiento disperso, se podrán establecer densidades inferiores a los límites citados hasta en un 50 por ciento.

3. Para la aplicación de las reglas previstas en este artículo:

a) Se excluirán de las superficies de referencia los terrenos reservados para sistemas generales.

b) No se tendrá en cuenta la edificabilidad destinada a dotaciones urbanísticas públicas.

c) Previa aprobación de una Norma Técnica Urbanística que las regule, el Plan General podrá admitir excepciones o reducciones al cómputo de edificabilidad, a fin de incentivar:

1.º La sustitución de infraviviendas por viviendas que reúnan los requisitos legalmente exigibles.

2.º La implantación de dotaciones privadas no lucrativas, de otros usos no lucrativos, de instalaciones obligatorias conforme a la normativa y en general de usos que se consideren de interés público.

3.º La reducción de la demanda energética de calefacción o refrigeración mediante la realización de obras o la instalación de dispositivos bioclimáticos.

4.º La reducción del consumo de energía primaria no renovable mediante la realización de obras, la implantación de instalaciones energéticas comunes o la instalación de captadores solares.

4. **(Suprimido)**

Artículo 87. *Reserva para viviendas con protección pública.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe reservar para la construcción de viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva.

2. No obstante, de forma excepcional y justificada, el Plan General podrá:

a) En determinados sectores de suelo urbano no consolidado, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 10 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

b) En determinados sectores de suelo urbanizable, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 20 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector. Además, cualquier reducción en suelo urbanizable debe compensarse con reservas

superiores en otros sectores, de forma que se cumpla la reserva del 30 por ciento de la edificabilidad residencial para el conjunto del suelo urbanizable del término municipal.

c) La aplicación de lo previsto en este apartado exigirá la justificación del respeto al principio de cohesión social.

Artículo 88. *Inclusión de sistemas generales en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.*

En los sectores de suelo urbanizable, y en caso necesario también en los de suelo urbano no consolidado, el Plan General de Ordenación Urbana debe incluir terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales, de cualquier clase o categoría de suelo, optando entre:

a) Señalar de forma concreta su ubicación, superficie y demás características señaladas en el artículo 83.4.

b) Señalar todas o algunas de sus características de forma genérica, incluso en forma de porcentaje o proporción respecto del conjunto de los sistemas generales previstos; en tal caso, dichas características deben concretarse cuando se establezca la ordenación detallada del sector, de acuerdo a las previsiones que el propio Plan General realice para la distribución y priorización de los sistemas generales.

Artículo 89.

(Derogado)

Artículo 90. *Ordenación general en suelo rústico.*

1. En suelo rústico, el Plan General de Ordenación Urbana debe establecer las normas de protección que procedan en función de los criterios que hayan justificado su clasificación y la categoría en la que hayan sido incluidos, procurando salvaguardar la naturaleza rústica del suelo, asegurar el carácter aislado de las construcciones e instalaciones que se permitan y evitar la formación de nuevos núcleos de población.

2. Para cada categoría de suelo rústico, el Plan General debe establecer los parámetros y condiciones aplicables a los usos permitidos y sujetos a autorización, de forma que se garantice su adaptación al entorno, incluyendo al menos los siguientes: parcela mínima, ocupación máxima de parcela, altura máxima de las construcciones, y distancias mínimas al dominio público y a las parcelas colindantes.

Artículo 91. *Determinaciones de ordenación general potestativas.*

El Plan General de Ordenación Urbana puede señalar también otras determinaciones de ordenación general, vinculantes para el planeamiento de desarrollo, tales como:

a) En cualquier clase de suelo:

1.ª Delimitación de ámbitos de planeamiento de desarrollo, cuando sea conveniente para establecer, modificar, completar o mejorar la ordenación detallada mediante un ulterior instrumento de planeamiento de desarrollo. Para estos ámbitos debe indicarse al menos su delimitación y los objetivos y criterios de planificación.

2.ª Imposición de condiciones concretas de ordenación, urbanización, edificación o uso.

3.ª Criterios, normas y condiciones sobre ubicación, ordenación, urbanización o uso de las dotaciones urbanísticas previstas.

4.ª Delimitación de ámbitos para su expropiación.

5.ª Delimitación de ámbitos para el desarrollo de actuaciones de rehabilitación, regeneración urbana o renovación urbana.

b) En suelo rústico:

1.ª Normas para la protección, conservación y en su caso recuperación de los espacios naturales, la flora, la fauna y el medio ambiente en general, complementarias de las citadas en el artículo anterior.

2.ª Condiciones para la dotación de servicios a los usos permitidos y sujetos a autorización, para la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.

3.ª Delimitación de áreas de regularización en suelo rústico de asentamiento irregular, que podrán incluir terrenos exteriores al ámbito a regularizar cuando sean imprescindibles para la ubicación de dotaciones urbanísticas, y siempre que no se trate de suelo rústico con protección natural, cultural o especial.

Sección 3.ª Ordenación detallada en suelo urbano consolidado

Artículo 92. *Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado.*

1. En suelo urbano consolidado, el Plan General de Ordenación Urbana puede establecer todas o algunas de las determinaciones de ordenación detallada en los ámbitos donde sea conveniente hacerlo, o donde sea necesario actualizar o modificar las determinaciones de ordenación detallada que estuvieran vigentes con anterioridad. Respecto de las demás determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, el Plan General deberá indicar si mantiene la vigencia de las anteriores o remite su establecimiento a un ulterior plan especial.

2. La ordenación detallada del suelo urbano consolidado comprende:

a) Calificación urbanística (artículo 94).

b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos (artículo 95).

c) Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo (artículo 96).

d) Unidades de normalización (artículo 97).

e) Usos fuera de ordenación (artículo 98).

f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (artículo 99).

g) Áreas de tanteo y retracto (artículo 100).

Artículo 93. *Modalidades de ordenación detallada.*

Según la complejidad, heterogeneidad y demás características de los terrenos, las determinaciones de ordenación detallada pueden establecerse en alguna de las siguientes modalidades, o mediante cualquier combinación de las mismas:

a) De forma individual para cada una de las parcelas, pudiendo establecer incluso cuando sea preciso determinaciones diferentes dentro de una misma parcela.

b) De forma conjunta para un grupo de parcelas, sea una calle, una manzana, una barriada, una urbanización o cualquier otro tipo de área homogénea de suelo urbano consolidado.

c) De forma conjunta para un ámbito que por sus relevantes valores o por su especial complejidad precise la ulterior elaboración de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

d) De forma conjunta para un ámbito territorial donde haya sido aprobado y ejecutado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

Artículo 94. *Calificación urbanística.*

1. La calificación urbanística comprende:

a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 86.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. Además deben respetarse las siguientes condiciones:

1.ª Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

2.ª Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan

la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales; estos últimos no deben ocupar más de un 10 por ciento de la superficie.

b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica o de forma volumétrica. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor. En todo caso se aplicarán las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.

c) La asignación de la tipología edificatoria.

d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se utilicen o prevean, estableciendo en caso necesario ordenanzas específicas para cada uno de ellos.

2. Al establecerse la ordenación detallada se puede definir la calificación urbanística mediante ordenanzas específicas, o bien asumir de forma total o parcial lo dispuesto en las Normas e Instrucciones Técnicas Urbanísticas aplicables.

3. La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que estén incluidas.

4. En las unidades urbanas donde estén previstas, conforme al planeamiento antes vigente, más de 100 viviendas por hectárea o más de 15.000 metros cuadrados edificables en usos privados por hectárea, la calificación urbanística debe establecerse de forma que no se produzca un incremento de la edificabilidad ni de la densidad de población totales de la unidad urbana, si bien se aplicarán las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.

Artículo 95. *Sistemas locales.*

1. Al establecerse la ordenación detallada, los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos se planificarán tomando como referencia orientativa los criterios señalados en el artículo 83.1.

2. Los elementos de los sistemas locales de vías públicas, espacios libres públicos y equipamientos públicos deben ser de titularidad y uso público en todo caso.

3. Para cada uno de los elementos de los sistemas locales que aún no estén ejecutados, se indicarán los criterios para su diseño y ejecución, así como su carácter público o privado y, para los de carácter público, el sistema de obtención de los terrenos que deban pasar a titularidad pública. No obstante, cuando alguno de los elementos del sistema local de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres.

4. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada puede:

a) Establecer una calificación diferente para el subsuelo permitiendo la implantación de usos privados, siempre que se garantice la viabilidad del uso dotacional sobre rasante.

b) Señalar otras condiciones y normas para la ordenación, urbanización y uso de cualquiera de las dotaciones urbanísticas que prevea.

Artículo 96. *Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo.*

Al establecerse la ordenación detallada, para cada uno de los elementos incluidos en el Catálogo se señalarán los criterios, normas y otras previsiones que procedan para su protección, conservación y en su caso recuperación, y en general para concretar con precisión los términos en los que haya de cumplirse el deber de adaptación al entorno regulado en el artículo 17.

Artículo 97. *Unidades de normalización.*

Al establecerse la ordenación detallada, los terrenos de suelo urbano consolidado se podrán agrupar en ámbitos de gestión denominados unidades de normalización. Estas unidades deben delimitarse de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, incluyendo las

parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes.

Artículo 98. *Usos fuera de ordenación.*

Al establecerse la ordenación detallada se indicarán los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico. En particular, siempre deben declararse fuera de ordenación de forma expresa los usos emplazados en terrenos que hayan de ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición.

Artículo 99. *Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.*

Al establecerse la ordenación detallada se señalarán plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, conforme a las reglas previstas en el artículo 49. Los plazos pueden señalarse para parcelas concretas o en cualquiera de las modalidades previstas en el artículo 93.

Artículo 100. *Delimitación de áreas de tanteo y retracto.*

Al establecerse la ordenación detallada pueden delimitarse áreas de tanteo y retracto en las cuales las transmisiones onerosas de los terrenos, y en caso necesario también de otros bienes inmuebles, queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto conforme a los artículos 383 a 392.

Sección 4.ª Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

Artículo 101. *Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana puede establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable donde se estime oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. En otro caso debe aprobarse posteriormente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende:

a) Calificación urbanística (artículo 94, con las especialidades del artículo 103).

b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos (artículo 95, con las especialidades de los artículos 104, 105, 106 y 106 bis).

c) Determinación del aprovechamiento medio (artículo 107).

d) Delimitación de unidades de actuación (artículo 108).

e) Usos fuera de ordenación (artículo 98).

f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (artículo 99).

g) Áreas de tanteo y retracto (artículo 100).

Artículo 102.

(Derogado)

Artículo 103. *Criterios para la calificación urbanística.*

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado deben aplicarse las siguientes reglas:

a) La edificabilidad se expresa en metros cuadrados edificables, con independencia del uso previsto.

b) El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

c) En las nuevas construcciones, se procurará la correcta orientación para beneficiarse de factores naturales como los efectos de soleamiento y el régimen de vientos.

d) Se establecerán las medidas precisas para la recuperación de los cauces fluviales y sus zonas de afección, y su integración respetuosa con el medio urbano.

2. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable deben aplicarse las reglas señaladas en el apartado anterior y además las siguientes:

a) La altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

b) Se evaluará la exposición de las áreas residenciales y de los equipamientos sanitarios, educativos y asistenciales a las fuentes existentes y previstas de contaminación.

c) Se procurará implantar sistemas colectivos de calefacción susceptibles de gestión centralizada.

d) Cuando se ocupen zonas de servidumbre acústica de grandes infraestructuras de transporte, se dispondrán apantallamientos que reduzcan el ruido en el exterior de las áreas habitadas por debajo de los valores establecidos como límite de inmisión.

Artículo 104. *Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos.*

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable deben preverse:

a) En suelo urbano no consolidado, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos la mitad de uso público.

b) En suelo urbanizable, dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos la mitad de uso público.

2. Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.

3. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:

a) Cuando se prevea un sistema de transporte público, dentro de la superficie de aparcamiento pueden incluirse las zonas de espera de los viajeros y las que se destinen a la parada y aparcamiento de los vehículos de transporte público, así como a su circulación cuando la misma se realice sobre carril propio.

b) En suelo urbano no consolidado el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta en un 50 por ciento, en función del uso y demás características del sector, siempre que un estudio técnico acredite que existen suficientes plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes con el sector. Las actuaciones de regeneración y renovación urbana podrán quedar eximidas de la reserva.

c) En sectores con uso predominante no residencial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.

4. Al definir el sistema local de vías públicas deben analizarse los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector. En particular, los sectores de suelo urbanizable:

a) Deben asumir las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales y locales de vías públicas, que sean necesarios para garantizar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.

b) Deben incluir un estudio de movilidad generada, que evalúe la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos.

5. Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:

a) El ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca.

b) El suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.

Artículo 105. *Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos.*

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos:

a) En suelo urbano no consolidado: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles. En las actuaciones de regeneración o renovación urbana esta reserva podrá reducirse hasta en un 50 por ciento.

b) En suelo urbanizable: 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 10 por ciento de la superficie del sector.

2. Asimismo la reserva debe cumplir las siguientes condiciones:

a) En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.

b) En los sectores con uso predominante residencial, debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.

c) En los sectores con uso predominante industrial o de servicios, debe destinarse de forma preferente a arbolado en bandas lineales con un ancho mínimo de 5 metros, que favorezca la transición con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales y vías pecuarias afectados.

d) Se promoverá la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

e) Se promoverá que las condiciones topográficas de los espacios libres públicos sean las adecuadas para favorecer su accesibilidad.

f) En suelo urbanizable se integrarán en la nueva ordenación los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.

3. En los sectores de suelo urbano no consolidado puede admitirse de forma excepcional que las superficies reservadas para el sistema local de espacios libres públicos se destinen:

a) A equipamiento público, tanto de sistema general como local, si de esa forma se consigue una parcela suficiente para ubicar un equipamiento público determinado, y se aporta el compromiso de construcción suscrito por la Administración competente.

b) A otras dotaciones urbanísticas públicas, cuando la reserva no satisfaga condiciones mínimas de funcionalidad y su superficie total sea inferior a 500 metros cuadrados.

4. En los sectores de suelo urbanizable con uso predominante no residencial puede admitirse de forma excepcional que hasta un 50 por ciento de las superficies reservadas para el sistema local de espacios libres públicos se destinen a equipamiento público, en los términos dispuestos en la letra a) del apartado anterior.

Artículo 106. *Reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público.*

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público debe alcanzar al menos:

a) En suelo urbano no consolidado: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles. En las actuaciones de regeneración o renovación urbana esta reserva podrá reducirse hasta en un 50 por ciento.

b) En suelo urbanizable: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en los sectores de suelo urbano no consolidado cuyas especiales condiciones lo justifiquen, puede admitirse que las superficies reservadas para el sistema local de equipamiento público:

a) Cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas.

b) Cuando no puedan encontrar una ubicación independiente razonable, no se materialicen en suelo sino en superficie edificable o mediante compensación económica determinada según las reglas de valoración establecidas en la legislación del Estado.

Artículo 106 bis. *Garantía de dotaciones.*

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y urbanizable mantendrán sus estándares dotacionales incluso tras convertirse en suelo urbano consolidado.

2. No obstante, transcurridos ocho años desde la recepción de la urbanización, el Ayuntamiento podrá destinar a equipamiento privado los terrenos calificados como equipamiento público que aún estuvieran sin uso, hasta un máximo del 50 por ciento de la reserva original, y aplicando las siguientes reglas:

a) Previamente el Ayuntamiento deberá ofrecer los terrenos a la Junta de Castilla y León, que dispondrá de un plazo de 3 meses para resolver sobre la conveniencia de destinarlos a la ubicación de un equipamiento público de su competencia.

b) El uso de equipamiento privado sobre parcelas reservadas para equipamiento público se materializará mediante procedimientos que aseguren el mantenimiento de la titularidad pública de los terrenos.

Artículo 107. *Determinación del aprovechamiento medio.*

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.

d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

2. **(Derogado)**

3. En suelo urbanizable en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, así como en suelo rústico, no será aplicable la técnica del aprovechamiento medio ni siquiera cuando se trate de sistemas generales, salvo que el planeamiento general adscriba los terrenos a algún sector de suelo urbanizable.

Artículo 108. *Delimitación de unidades de actuación.*

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, los mismos pueden dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad de actuación.

2. Las unidades de actuación deben delimitarse de forma que por sus dimensiones y demás características permitan la correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad, respetando las siguientes reglas:

a) En suelo urbano no consolidado las unidades de actuación pueden ser discontinuas.

b) En suelo urbanizable las unidades de actuación pueden ser discontinuas, tan sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.

c) Deben incluirse en cada unidad de actuación tanto las parcelas edificables que hayan de transformarse en solares, como todos los terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para desarrollar la actuación, por lo que no pueden excluirse restos de parcelas, privadas o públicas, que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que dificulten la urbanización completa de cada dotación, o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.

d) **(Suprimido)**

Sección 5.ª Planeamiento previo

Artículo 109. *Determinaciones sobre el planeamiento previo.*

1. Para los ámbitos sobre los que haya sido aprobado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo, el Plan General de Ordenación Urbana debe también establecer determinaciones, con el grado de precisión que exija la clase y categoría de suelo en la que se incluyan los terrenos.

2. Para los ámbitos citados en el apartado anterior, el Plan General debe establecer al menos las determinaciones de ordenación general, optando entre:

a) Mantener en vigor el instrumento de planeamiento de desarrollo como «planeamiento asumido», limitándose a señalar las determinaciones del mismo a las que otorgue carácter de ordenación general, en su caso.

b) Derogar el instrumento de planeamiento de desarrollo, estableciendo determinaciones de ordenación general totalmente nuevas, vinculantes para el ulterior planeamiento de desarrollo.

c) Combinar ambas posibilidades, manteniendo parcialmente en vigor dicho instrumento como «planeamiento parcialmente asumido», debiendo en tal caso señalar con claridad las determinaciones del mismo que se derogan.

3. Cuando por la ejecución de un instrumento de planeamiento de desarrollo los terrenos hayan alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, el Plan General debe establecer determinaciones de ordenación general y ordenación detallada, sustituyendo íntegramente al planeamiento antes vigente. A tal efecto, una vez señaladas las determinaciones de ordenación general conforme al apartado anterior, el Plan General debe optar entre:

a) Asumir como ordenación detallada propia las determinaciones del instrumento de planeamiento de desarrollo, debiendo en tal caso incorporarlas en su documentación.

b) Establecer determinaciones de ordenación detallada totalmente nuevas.

c) Combinar ambas posibilidades.

Sección 6.ª Documentación

Artículo 110. *Documentación del Plan General de Ordenación Urbana.*

El Plan General de Ordenación Urbana debe contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente todas sus determinaciones de ordenación general y detallada, y al menos los siguientes:

a) Documentos de información, análisis y diagnóstico (artículo 111).
b) Memoria vinculante (artículo 112).
c) Normativa (artículo 113).
d) Planos de ordenación (artículo 114).
e) Catálogo (artículo 115).
f) Estudio económico (artículo 116).

Artículo 111. *Documentos de información, análisis y diagnóstico.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe contener los documentos de información que sean necesarios para elaborar el análisis y diagnóstico de la situación urbanística del término municipal, servir de soporte a sus propias determinaciones y realizar su evaluación ambiental. Los documentos de información carecen de valor normativo, y deben evitar la reproducción literal de preceptos de otras normas. Según su carácter, los documentos de información se agrupan en:

a) La memoria informativa, que debe describir las características, elementos y valores naturales, ambientales, culturales, demográficos, socioeconómicos y de infraestructuras del término municipal, presentes y pasados, que resulten relevantes para las determinaciones del Plan General, así como las perspectivas de evolución futura. Asimismo deben señalarse:

1.º Las repercusiones de la legislación y el planeamiento sectorial aplicables, así como de las actuaciones sectoriales relevantes que afecten al término municipal.
2.º El grado de cumplimiento de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo anteriormente vigentes.
3.º Los instrumentos de planeamiento de desarrollo asumidos total o parcialmente.
4.º El grado de adecuación de las dotaciones urbanísticas existentes a las necesidades de la población.
5.º El estudio de la evolución demográfica y de las necesidades de vivienda y de suelo para actividades productivas, así como de la evolución del mercado de suelo.
6.º El estudio de movilidad urbana en relación con las infraestructuras de transporte y en especial con el sistema de transporte público.
7.º Cuando se delimiten áreas de tanteo y retracto, el ámbito elegido y la relación de bienes y propietarios afectados.

b) Los planos de información, que deben contener la información territorial y urbanística de carácter gráfico sobre las características naturales, ambientales, culturales, socioeconómicas, demográficas y de infraestructuras del término municipal, presentes y pasadas, que resulten relevantes para las determinaciones del Plan General, con claridad y escala suficientes para su correcta interpretación.
c) El informe de sostenibilidad ambiental, que a efectos de la evaluación ambiental debe:

1.º Identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del Plan General.
2.º Analizar varias alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del Plan General; a tal efecto se entenderá por alternativa cero el mantenimiento íntegro de las determinaciones del planeamiento previamente vigente.
3.º Incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.
4.º Cumplir los requerimientos de amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que determine la consejería competente en materia de medio ambiente en el correspondiente

documento de referencia, conforme a lo previsto en la legislación sobre evaluación ambiental.

2. El Plan General debe contener un documento de análisis y diagnóstico urbanístico y territorial, sin carácter normativo, elaborado a partir de la información descrita en el apartado anterior, que resuma los problemas y oportunidades del término municipal, determine sus horizontes de evolución tendencial y permita concretar los objetivos del Plan General.

Artículo 112. *Memoria vinculante.*

La memoria vinculante del Plan General de Ordenación Urbana debe expresar y justificar sus objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones que sirvan de fundamento al modelo territorial elegido, incluyendo al menos:

a) Relación de los objetivos y propuestas de ordenación del Plan General, justificando que los mismos cumplen las condiciones establecidas en el artículo 81.

b) Relación de las determinaciones que tengan carácter de ordenación general, detallando la superficie incluida en cada clase y categoría de suelo, así como en las unidades urbanas de suelo urbano consolidado, los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, y los elementos que integran los sistemas generales y los plazos para el establecimiento de la ordenación detallada.

c) Un «resumen ejecutivo», expresivo de los siguientes extremos:

1.º Los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración.

2.º En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

Artículo 113. *Normativa.*

La normativa del Plan General de Ordenación Urbana debe recoger sus determinaciones escritas de carácter obligatorio, en forma de texto articulado, evitando la reproducción literal de artículos de otras normas. En particular:

a) Para los ámbitos de suelo urbano consolidado y los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en los que el Plan General establezca la ordenación detallada, la normativa debe organizarse en ordenanzas de uso del suelo.

b) Para los demás ámbitos de suelo urbano consolidado y sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, la normativa debe organizarse en fichas que sinteticen las determinaciones de ordenación general aplicables a cada ámbito o sector.

c) Para el suelo rústico, la normativa debe organizarse en Normas de Protección para cada una de sus categorías, que incluyan todas las determinaciones relativas a la regulación de los usos permitidos y autorizables.

Artículo 114. *Planos de ordenación.*

Los planos de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana deben recoger sus determinaciones gráficas con claridad y escala suficientes para su correcta interpretación:

a) Para el conjunto del término municipal, los planos deben expresar las determinaciones citadas en los artículos 80 a 91, a escala mínima 1:10.000, e incluyendo siempre:

1.º Plano de clasificación de suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada una de las clases y categorías previstas.

2.º Plano de indicación de los sistemas generales y de los sectores en los que se incluyan, en su caso.

3.º Plano de catalogación, donde se señalen los elementos que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados, conforme al artículo 84.

b) Para los ámbitos de suelo urbano consolidado y los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con ordenación detallada, los planos deben expresar las determinaciones que procedan de las citadas en los artículos 92 a 108, a escala mínima 1:1.000.

c) **(Suprimido).**

Artículo 115. *Catálogo.*

El catálogo del Plan General de Ordenación Urbana debe recoger sus determinaciones escritas y gráficas sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados, conforme a los artículos 84 y 96, incluyendo la información suficiente para la identificación de cada uno de sus elementos y de los valores singulares que justifiquen su catalogación. En los ámbitos con ordenación detallada se incluirán además las medidas de protección, conservación y recuperación que procedan en cada caso.

Artículo 116. *Estudio económico.*

El estudio económico del Plan General de Ordenación Urbana debe recoger sus determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución y financiación de los sistemas generales. En particular:

a) Cuando en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se incluyan sistemas generales de forma genérica, el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para su distribución y concreción.

b) Para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada, el estudio debe incluir un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

CAPÍTULO III

Normas urbanísticas municipales

Sección 1.ª Objeto

Artículo 117. *Objeto de las Normas Urbanísticas Municipales.*

El objeto principal de las Normas Urbanísticas Municipales es establecer la ordenación general del término municipal. Otros objetos de las Normas son:

a) Establecer la ordenación detallada del suelo urbano consolidado.

b) Establecer la ordenación detallada en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Sección 2.ª Ordenación general

Artículo 118. *Objetivos y propuestas de ordenación.*

A partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas del término municipal, las Normas Urbanísticas Municipales han de formular sus objetivos y propuestas de ordenación para todo el término municipal, en los términos señalados en el artículo 81, si bien de forma proporcionada a la complejidad de las circunstancias urbanísticas del término municipal.

Artículo 119. *Clasificación del suelo.*

Las Normas Urbanísticas Municipales deben clasificar la totalidad del suelo del término municipal en todas o algunas de las clases y categorías de suelo definidas en el artículo 20, de acuerdo a los criterios señalados en los artículos 22 a 39.

Artículo 120. *Dotaciones urbanísticas.*

1. Las Normas Urbanísticas Municipales deben señalar las dotaciones urbanísticas del término municipal: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos públicos y, en su caso, espacios protegidos, teniendo en cuenta tanto los datos constatados en el momento de su elaboración como los que puedan resultar de la ejecución de sus determinaciones, y aplicando los siguientes criterios:

a) Las Normas pueden prever dotaciones urbanísticas sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación.

b) Las vías públicas deben ser de uso y dominio público en todo caso y deben garantizar la accesibilidad de la población, mejorar las vías existentes y favorecer el transporte público.

c) Los servicios urbanos deben diseñarse con el objetivo de asegurar su funcionalidad, eficiencia y accesibilidad, facilitar su ampliación futura, y garantizar la seguridad de la población y la protección del medio ambiente.

d) Los espacios libres públicos deben ser de uso y dominio público en todo caso y deben facilitar su accesibilidad y su uso por la población, mejorar la calidad urbana y ambiental y favorecer la transición entre el medio urbano y el medio natural.

e) Los equipamientos públicos deben diseñarse con el objetivo de favorecer la funcionalidad y eficiencia, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población. Asimismo deben satisfacer las exigencias de la normativa sectorial.

2. Cuando resulte conveniente, las Normas pueden distinguir sistemas generales dentro de las dotaciones urbanísticas públicas, aplicando en tal caso los criterios de los apartados 1, 3 y 4 del artículo 83.

3. Para cada dotación urbanística necesaria que aún no esté ejecutada, las Normas pueden optar entre establecer su ubicación concreta con precisión, o cuando ello no sea posible o conveniente, limitarse a señalar una ubicación orientativa, definiendo criterios para determinar su ubicación concreta ulteriormente. Asimismo las Normas deben indicar:

a) **(Derogado)**

b) Su carácter público o privado, teniendo en cuenta que tanto las vías públicas como los espacios libres públicos debe ser en todo caso de uso y dominio público.

c) Para las de carácter público, el sistema de obtención de los terrenos que deban pasar a titularidad pública. No obstante, cuando alguno de los elementos de los servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres.

Artículo 121. *Catalogación.*

1. Las Normas Urbanísticas Municipales deben catalogar todos los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados, por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en la normativa urbanística o por su relación con el dominio público, tales como los Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, el patrimonio histórico, arqueológico y etnológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, los paisajes e infraestructuras de valor cultural o histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

2. Para cada uno de los elementos catalogados, las Normas deben indicar al menos:

a) El grado de protección, que puede ser integral, estructural o ambiental.

b) Los criterios, normas y otras previsiones que procedan para su protección, conservación y en su caso recuperación, y en general para concretar con precisión los términos en los que haya de cumplirse el deber de adaptación al entorno conforme al artículo 17, todo lo cual tendrá carácter de determinaciones de ordenación detallada.

3. Las Normas pueden autorizar que un posterior Plan Especial de Protección concrete y complete los elementos catalogados y su grado de protección, y remitir al mismo la misión de señalar los criterios y normas citados en la letra b) del apartado anterior.

Artículo 122. *Ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.*

1. Cuando las Normas Urbanísticas Municipales clasifiquen suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deben dividirlos en ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, delimitándolos conforme a las reglas señaladas en el artículo 86.1.

2. Para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, las Normas deben fijar, además de la delimitación, los parámetros de ordenación general:

a) Uso predominante, y en su caso usos compatibles y prohibidos. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.

b) Plazo para establecer la ordenación detallada, con un máximo de ocho años; en defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo es de ocho años.

c) Edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, sin superar 5.000 metros cuadrados por hectárea, aplicándose también las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.

d) Sólo para los sectores con uso predominante residencial, densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por hectárea, que deben situarse entre 10 y 30 viviendas por hectárea, aplicándose también las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.

e) Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, con un mínimo del 30 por ciento y un máximo del 80 por ciento, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva. No obstante, de forma excepcional y justificada las Normas podrán:

1.º En determinados sectores de suelo urbano no consolidado, reducir la reserva a un porcentaje inferior o incluso excusarla, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

2.º En determinados sectores de suelo urbanizable, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 10 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector. Además, cualquier reducción en suelo urbanizable debe compensarse con reservas superiores en otros sectores, de forma que se cumpla la reserva del 30 por ciento de la edificabilidad residencial para el conjunto del suelo urbanizable del término municipal.

3.º La aplicación de lo previsto en los apartados anteriores exigirá la justificación del respeto al principio de cohesión social.

Artículo 123.

(Derogado)

Artículo 124. *Ordenación general en suelo rústico.*

En suelo rústico, las Normas Urbanísticas Municipales deben establecer los parámetros y condiciones aplicables a los usos permitidos y sujetos a autorización.

Artículo 125. *Otras determinaciones de ordenación general potestativas.*

Las Normas Urbanísticas Municipales pueden también señalar otras determinaciones de ordenación general, vinculantes para el planeamiento de desarrollo, tales como:

a) En cualquier clase de suelo:

1.ª Delimitación de ámbitos de planeamiento de desarrollo, cuando sea conveniente para establecer, modificar, completar o mejorar la ordenación detallada mediante un ulterior instrumento de planeamiento de desarrollo.

2.ª Imposición de condiciones concretas de ordenación, urbanización, edificación o uso.

3.ª Criterios, normas y condiciones sobre ubicación, ordenación, urbanización o uso de las dotaciones urbanísticas previstas.

4.ª Delimitación de reservas para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o de otros ámbitos para su expropiación.

5.ª Delimitación de ámbitos para el desarrollo de actuaciones de rehabilitación, regeneración urbana o renovación urbana.

b) En suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable: inclusión de dotaciones urbanísticas concretas en todos o algunos de los sectores.

c) En suelo rústico:

1.ª Normas para la protección, conservación y en su caso recuperación de los espacios naturales, la flora, la fauna y el medio ambiente en general.

2.ª Condiciones para la dotación de servicios a los usos permitidos y sujetos a autorización, para la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.

3.ª Delimitación de áreas de regularización en suelo rústico de asentamiento irregular, que podrán incluir terrenos exteriores al ámbito a regularizar cuando sean imprescindibles para la ubicación de dotaciones urbanísticas, y siempre que no se trate de suelo rústico con protección natural, cultural o especial.

d) En los Conjuntos Históricos, Sitios Históricos y Zonas Arqueológicas declarados Bien de Interés Cultural y en sus entornos de protección: el régimen de protección exigible de acuerdo a la legislación sobre patrimonio cultural.

Sección 3.ª Ordenación detallada

Artículo 126. *Modalidades de ordenación detallada.*

Teniendo en cuenta el grado de complejidad, heterogeneidad y las demás características de los terrenos, las Normas Urbanísticas Municipales pueden establecer las determinaciones de ordenación detallada en alguna de las siguientes modalidades, o mediante una combinación de las mismas:

a) De forma individual para cada una de las parcelas, pudiendo establecer incluso cuando sea preciso determinaciones diferentes dentro de una misma parcela.

b) De forma conjunta para un grupo de parcelas, sea una calle, una manzana, una barriada, una urbanización o cualquier otro tipo de área homogénea.

c) De forma conjunta para un ámbito que por sus relevantes valores o por su especial complejidad precise la ulterior elaboración de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

d) De forma conjunta para un ámbito territorial donde haya sido aprobado y ejecutado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

Artículo 127. *Ordenación detallada en suelo urbano consolidado.*

1. Las Normas Urbanísticas Municipales deben establecer la calificación urbanística en todo el suelo urbano consolidado, en alguna de las modalidades señaladas en el artículo anterior. La calificación urbanística comprende:

a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 122.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. Además deben respetarse las condiciones establecidas en el apartado 1.a) del artículo 94.

b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, o de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura máxima y mínima, fondo edificable, distancias a linderos u otros análogos. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor de los mismos.

c) La asignación de la tipología edificatoria.

d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se prevean, en caso necesario mediante ordenanzas específicas.

2. Las Normas pueden definir completamente los elementos de la calificación urbanística mediante sus propias ordenanzas, o bien asumir para todas o algunas de ellas, de forma total o parcial, lo dispuesto en las Normas e Instrucciones Técnicas Urbanísticas aplicables.

3. La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en el núcleo de población.

4. Cuando proceda, las Normas pueden también establecer en suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones de ordenación detallada:

a) **(Suprimido)**

b) Delimitación de ámbitos de gestión urbanística, denominados unidades de normalización, cuando sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos, conforme a las reglas establecidas en el artículo 97.

c) Relación de los usos del suelo y en especial de las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con las determinaciones de las propias Normas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 98.

d) Señalamiento de plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, conforme a las reglas establecidas en el artículo 49, y bien para parcelas concretas o en cualquiera de las modalidades previstas en el artículo anterior.

Artículo 128. *Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.*

1. Las Normas Urbanísticas Municipales pueden establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable donde se estime oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. En otro caso debe aprobarse posteriormente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:

a) Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127.

b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104.

c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104.

d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 y previendo al menos:

1.º En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.

2.º En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

e) Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector, con las reglas del apartado 3 del artículo 106, y previendo al menos:

1.º En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.

2.º En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

f) Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.

g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una

única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiendo las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.

3. Asimismo, la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable puede incluir una relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación, y señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, respectivamente conforme a los apartados 4.c) y 4.d) del artículo anterior.

Sección 4.ª Planeamiento previo

Artículo 129. *Determinaciones sobre el planeamiento previo.*

1. Para los ámbitos sobre los que haya sido aprobado con anterioridad un instrumento de planeamiento de desarrollo, las Normas Urbanísticas Municipales deben también establecer las determinaciones de ordenación general, optando entre:

a) Mantener en vigor el instrumento como «planeamiento asumido», limitándose a señalar las determinaciones del mismo a las que otorgue carácter de ordenación general, en su caso.

b) Derogar dicho instrumento, estableciendo determinaciones de ordenación general nuevas y vinculantes para los ulteriores instrumentos de planeamiento de desarrollo.

c) Combinar ambas posibilidades, manteniendo parcialmente en vigor dicho instrumento como «planeamiento parcialmente asumido», debiendo en tal caso señalar con claridad las determinaciones del mismo que se derogan.

2. Cuando por la ejecución de un instrumento de planeamiento de desarrollo los terrenos hayan alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, las Normas deben establecer determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada, sustituyendo íntegramente al planeamiento antes vigente. A tal efecto, una vez señaladas las determinaciones de ordenación general conforme al apartado anterior, las Normas deben optar entre:

a) Asumir las determinaciones de ordenación detallada del instrumento de planeamiento de desarrollo, debiendo en tal caso incorporarlas en su documentación.

b) Establecer determinaciones de ordenación detallada totalmente nuevas.

c) Combinar ambas posibilidades.

Sección 5.ª Documentación

Artículo 130. *Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales.*

Las Normas Urbanísticas Municipales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente todas sus determinaciones de ordenación general y ordenación detallada, y al menos los siguientes:

a) Los documentos de información, análisis y diagnóstico necesarios para servir de soporte a las determinaciones de las Normas y realizar su evaluación ambiental. Estos documentos carecen de valor normativo y deben evitar la reproducción literal de otras normas. Según su carácter, se agrupan en:

1.º La memoria informativa, que debe describir las características, elementos y valores naturales, ambientales, culturales, demográficos, socioeconómicos y de infraestructuras del término municipal que sean relevantes para las determinaciones de las Normas, así como las repercusiones de la legislación, el planeamiento y las actuaciones sectoriales, el grado de cumplimiento del planeamiento anteriormente vigente y los instrumentos de planeamiento de desarrollo asumidos por las Normas.

2.º Los planos de información, que deben contener la información de carácter gráfico sobre las características, elementos, valores y demás circunstancias señaladas en el párrafo anterior, con claridad y escala suficientes para su correcta interpretación.

3.º El informe de sostenibilidad ambiental, conforme a lo previsto en el apartado 1.c) del artículo 111.

4.º **(Derogado)**

b) La memoria vinculante, que debe expresar y justificar los objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones que sirvan de fundamento al modelo territorial elegido, incluyendo al menos:

1.º Relación de los objetivos y propuestas de ordenación de las Normas, justificando que los mismos cumplen las condiciones establecidas en el artículo 118.

2.º Relación de las determinaciones que tengan carácter de ordenación general, incluida la clasificación del suelo con el detalle de la superficie incluida en cada clase y categoría, así como las dotaciones urbanísticas existentes y previstas.

3.º Un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

c) La normativa, que debe recoger sus determinaciones escritas de carácter obligatorio, en forma de texto articulado, evitando la reproducción literal de artículos de otras normas. En particular:

1.º En suelo urbano consolidado y en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable donde se establezca la ordenación detallada, la normativa debe organizarse en Ordenanzas de Uso del Suelo.

2.º En los demás sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la normativa debe organizarse en fichas que sinteticen las determinaciones de ordenación general aplicables para cada sector.

3.º En suelo rústico, la normativa debe organizarse en Normas de Protección para cada una de sus categorías, que incluyan todas las determinaciones relativas a la regulación de los usos permitidos y autorizables.

d) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas con claridad y escala suficientes para su correcta interpretación:

1.º Para el conjunto del término municipal, planos que expresen las determinaciones citadas en los artículos 118 a 125 a escala mínima 1:10.000, y al menos sobre clasificación de suelo, dotaciones urbanísticas y catalogación.

2.º Para el suelo urbano consolidado, planos que expresen las determinaciones citadas en el artículo 127 a escala mínima 1:1.000.

3.º Para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable donde se establezca la ordenación detallada, planos que expresen las determinaciones citadas en el artículo 128 a escala mínima 1:1.000.

e) El catálogo, que debe recoger todas las determinaciones escritas y gráficas relativas a la catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados, conforme al artículo 121. El catálogo debe incluir la información suficiente para identificar cada uno de sus elementos y los valores singulares que justifiquen su catalogación, con las medidas de protección, conservación y recuperación que procedan en cada caso.

f) Cuando las Normas incluyan sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable con ordenación detallada, un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

CAPÍTULO III BIS

Normas urbanísticas de coordinación y normas urbanísticas territoriales

Artículo 130 bis. *Objeto.*

1. Las Normas Urbanísticas de Coordinación tienen por objeto coordinar y armonizar todas o algunas de las determinaciones del planeamiento urbanístico de los municipios de su ámbito, entre sí y respecto de la planificación sectorial y los instrumentos de ordenación del territorio.

2. Las Normas Urbanísticas Territoriales tienen por objeto establecer las determinaciones de planeamiento urbanístico que sean necesarias en los municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana o Normas Urbanísticas Municipales, y que serán aplicables en tanto se mantenga dicha circunstancia.

Artículo 130 ter. *Determinaciones.*

1. Las Normas Urbanísticas de Coordinación establecerán las determinaciones de ordenación general y detallada, de entre las reguladas en este título, que sean precisas para cumplir su función coordinadora y armonizadora, conforme a las siguientes reglas:

a) Las determinaciones pueden ser de alcance total o parcial respecto de las previsiones del planeamiento municipal, en función de las necesidades del ámbito.

b) Podrán modificarse las determinaciones del planeamiento municipal que estuvieran vigentes, en función de intereses y competencias de ámbito supralocal.

c) Se prestará especial atención a la armonización de las condiciones de ordenación para situaciones urbanísticas homologables.

d) Su ámbito tendrá la consideración de ámbito de planeamiento general a efectos del cumplimento de la reserva del 30 por ciento de la edificabilidad residencial en suelo urbanizable.

e) Además de lo anterior, en las áreas funcionales estables definidas en la Ley 9/2014, de 27 de noviembre, las Normas Urbanísticas de Coordinación deben:

1.º Coordinar y armonizar las determinaciones del planeamiento urbanístico en su ámbito, entre sí y con la planificación sectorial y los instrumentos de ordenación del territorio.

2.º Plantear y desarrollar estrategias comunes de regeneración y renovación urbana y fomento del crecimiento urbano compacto.

3.º Identificar dentro de su ámbito:

– Áreas de urbanización preferente: espacios que pertenecen al sistema urbano continuo, donde debe fomentarse la instalación de actividades y el desarrollo de nuevos crecimientos, a fin de colmatarlos apoyándose en las infraestructuras existentes.

– Áreas de urbanización saturadas: espacios que concentran congestivamente los desarrollos relevantes, lo que hace preciso el control de los efectos acumulativos que toda nueva actividad pueda tener en las ya existentes y en las infraestructuras disponibles.

2. Las Normas Urbanísticas Territoriales establecerán las determinaciones de ordenación general y detallada precisas para la ordenación urbanística de uno o varios municipios sin planeamiento general propio, incluyendo al menos las siguientes:

a) Determinaciones de ordenación general:

1.ª Catalogación de los elementos que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.

2.ª Normas de protección en suelo rústico.

b) Determinaciones de ordenación detallada:

1.ª Condiciones concretas de ordenación, urbanización, edificación o uso en cualquier clase de suelo.

2.ª En suelo rústico, condiciones para la dotación de servicios a los usos permitidos y sujetos a autorización, para la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en el entorno.

3. Las Normas Urbanísticas Territoriales podrán establecer también todas o algunas de las determinaciones previstas para las Normas Urbanísticas Municipales.

4. Las determinaciones citadas en los apartados anteriores se establecerán con el grado de detalle que sea conveniente en función de las necesidades y características del ámbito. Se aplicarán los estándares señalados para las Normas Urbanísticas Municipales, salvo en los ámbitos donde esté previamente en vigor un Plan General de Ordenación Urbana.

5. Las Normas Urbanísticas de Coordinación y las Normas Urbanísticas Territoriales deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que señalen los instrumentos de ordenación del territorio.

Artículo 130 quáter. *Documentación.*

Las Normas Urbanísticas de Coordinación y las Normas Urbanísticas Territoriales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones de ordenación general y ordenación detallada, y al menos los siguientes:

a) Los documentos de información, análisis y diagnóstico necesarios para servir de soporte a las determinaciones de las Normas y realizar su evaluación ambiental, carentes de valor normativo.

b) La memoria vinculante, que debe expresar y justificar los objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones de las Normas, incluyendo un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

c) La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas de carácter obligatorio.

d) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas con claridad y escala suficientes para su correcta interpretación.

e) Cuando se incluyan sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable con ordenación detallada, un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

CAPÍTULO IV

Planeamiento de desarrollo

Sección 1.ª Estudios de Detalle

Artículo 131. *Objeto.*

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

b) En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Artículo 132. *Coherencia con el planeamiento general.*

1. No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.

2. Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.

3. Los Estudios de Detalle deben también:

a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.

4. Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.

Artículo 133. *Determinaciones en suelo urbano consolidado.*

1. En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:

a) En los artículos 92 a 100 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

b) En el artículo 127 para los municipios con Normas Urbanísticas Municipales o Normas Urbanísticas Territoriales.

2. Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26.

Artículo 134. *Determinaciones en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada.*

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado donde ya esté establecida la ordenación detallada, los Estudios de Detalle pueden limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hayan sido establecidas previamente, de entre las previstas:

a) En los artículos 101 a 108 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

b) En el artículo 128 para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.

2. Asimismo, en los sectores de suelo urbano no consolidado donde ya esté establecida la ordenación detallada, los Estudios de Detalle pueden establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en los artículos citadas en el apartado anterior, sustituyendo por tanto a las establecidas previamente por el instrumento de planeamiento general.

Artículo 135. *Determinaciones en suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada.*

En los sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada, los Estudios de Detalle deben establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas:

a) En los artículos 101 a 108 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

b) En el artículo 128 para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 136. *Documentación.*

1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:

a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:

a) Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1:1.000, comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos a los siguientes:

1.º Situación.
2.º Topografía.
3.º Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.
4.º Estructura de la propiedad.
5.º Dotaciones urbanísticas existentes.
6.º Otros usos del suelo existentes.
7.º Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.
8.º Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.
9.º El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.
10.º Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.

b) La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos.

c) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:

1.ª Calificación urbanística.
2.ª Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.
3.ª Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.
4.ª Servicios urbanos.

5.ª Delimitación de unidades de actuación.

d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Sección 2.ª Planes parciales

Artículo 137. *Objeto.*

Los Planes Parciales son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable, y pueden tener por objeto:

a) En los sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

b) En los sectores de suelo urbanizable sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

c) **(Derogado)**

Artículo 138. *Coherencia con el planeamiento general.*

1. No pueden aprobarse Planes Parciales en los Municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana o Normas Urbanísticas Municipales en vigor.

2. Los Planes Parciales no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico indicando de forma expresa su carácter vinculante.

3. Los Planes Parciales deben también:

a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.

4. Cuando un Plan Parcial modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y ser adecuadamente justificada.

Artículo 139. *Determinaciones en suelo urbanizable con ordenación detallada.*

1. En los sectores de suelo urbanizable donde ya esté establecida la ordenación detallada, los Planes Parciales pueden limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hayan sido establecidas previamente, de entre las previstas:

a) En los artículos 101 a 108 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

b) En el artículo 128 para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.

2. Asimismo, en los sectores de suelo urbanizable donde ya esté establecida la ordenación detallada, los Planes Parciales pueden establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en los artículos citados en el apartado anterior, sustituyendo por tanto a las establecidas previamente por el instrumento de planeamiento general.

Artículo 140. *Determinaciones en suelo urbanizable sin ordenación detallada.*

1. En los sectores de suelo urbanizable donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada, los Planes Parciales deben establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas:

a) En los artículos 101 a 108 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

b) En el artículo 128 para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.

2. En particular, los Planes Parciales deben:

a) Definir con precisión los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo del sector.

b) Incluir todas las conexiones necesarias con los sistemas generales y redes municipales de dotaciones ya existentes.

c) Asumir las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales y redes municipales de dotaciones ya existentes, que sean precisos para asegurar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.

d) Garantizar la resolución completa del ciclo del agua, incluyendo la conexión a la red municipal, o en su defecto la construcción de instalaciones completas de captación, potabilización y depuración independientes, y en todo caso las redes de suministro y distribución de agua potable y de saneamiento.

e) Garantizar la resolución del suministro de energía eléctrica y de los servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución que fueran necesarias.

f) Evaluar los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público y privado existentes y previstas, tanto respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria como de los modos de transporte alternativos.

g) Establecer las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del paisaje, los cursos de agua, la fauna y la flora silvestres, las vías pecuarias y el medio ambiente en general, así como del patrimonio cultural. En particular debe procurarse:

1.º La circulación de la fauna silvestre.

2.º El mantenimiento del arbolado existente, y en lo posible del resto de la vegetación.

3.º La continuidad de las vías pecuarias.

4.º La integración de los elementos de interés cultural.

Artículo 141.

(Derogado)

Artículo 142. *Documentación.*

1. Los Planes Parciales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas en los artículos anteriores. En todo caso deben contener un documento independiente denominado Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136.1.

2. Los Planes Parciales en sectores de suelo urbanizable donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir además los documentos citados en el artículo 136.2.

3. Los Planes Parciales que deban someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme al artículo 157 deben incluir además un estudio de impacto ambiental que señale, describa y evalúe los probables efectos relevantes sobre el medio ambiente de la aplicación de las determinaciones del Plan Parcial, haciendo referencia a los aspectos citados en el artículo 111.1.c).

4. **(Derogado)**

Sección 3.ª Planes especiales

Artículo 143. *Objeto.*

1. Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística, en cualquier clase de suelo.

2. Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, con alguna o varias de las siguientes finalidades:

a) Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.

b) Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, u otras operaciones de reforma interior.

c) Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.

d) Planificar y programar la ejecución de los accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.

e) Planificar y ordenar los terrenos de suelo rústico de asentamiento irregular incluidos en áreas de regularización.

f) Establecer, actualizar o modificar la ordenación detallada de ámbitos de suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado.

g) Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.

Artículo 144. *Coherencia con el planeamiento general.*

1. Pueden aprobarse Planes Especiales incluso en Municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana o Normas Urbanísticas Municipales en vigor. No obstante, ningún Plan Especial puede sustituir a dichos instrumentos de planeamiento general en su función de establecer la ordenación general.

2. Los Planes Especiales no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el planeamiento general, con la excepción prevista en el artículo 146. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico indicando de forma expresa su carácter vinculante.

3. Los Planes Especiales deben también:

a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y los instrumentos de planeamiento de ámbito supramunicipal.

4. Cuando un Plan Especial modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano o en suelo urbanizable, el Plan Especial debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.

Artículo 145. *Planes especiales de protección.*

1. Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros ámbitos o valores socialmente reconocidos.

2. El ámbito de los Planes Especiales de Protección puede ser delimitado:

a) Mediante los procedimientos establecidos en la legislación de protección del medio ambiente y del patrimonio cultural o en otras normativas sectoriales.

b) Por un instrumento de planeamiento general o de ordenación del territorio.

c) Por los propios Planes Especiales de Protección, incluso cuando no exista planeamiento general.

3. En los casos citados en las letras a) y b) del apartado anterior, el ámbito de los Planes Especiales de Protección puede justificadamente exceder del ya delimitado, pero en ningún caso reducirlo. En el caso citado en la letra c), los propios Planes Especiales de Protección deben justificar la delimitación de su ámbito.

4. Cuando sea posible, los Planes Especiales de Protección deben abarcar ámbitos de protección completos, en especial si se trata de ámbitos previamente delimitados conforme a la legislación de medio ambiente o patrimonio cultural o en otra legislación sectorial. Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase y categoría de suelo o sobre varias al mismo tiempo, e incluso extenderse sobre varios términos municipales.

5. Los Planes Especiales de Protección deben contener las determinaciones y la documentación más adecuadas a su finalidad protectora, y además:

a) En suelo urbano, cuando aún no haya sido establecida la ordenación detallada, las determinaciones y documentación señaladas para los Estudios de Detalle.

b) En los Bienes de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico, Sitio Histórico, Conjunto Etnológico y Zona Arqueológica, tanto declarados como en proceso de declaración, las determinaciones y documentación exigidas en la legislación sobre patrimonio cultural.

c) Los Planes Especiales podrán modificar justificadamente las determinaciones de planeamiento previamente establecidas que no se consideren de ordenación general. En cuanto a las de ordenación general, únicamente podrán mejorar su identificación aportando un mayor grado de detalle.

Artículo 146. *Planes Especiales de Reforma Interior.*

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la planificación de las actuaciones rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

2. Asimismo los Planes Especiales de Reforma Interior podrán tener por objeto la ejecución de otras operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones ambientales, de habitabilidad o de accesibilidad, la obtención de suelo dotacional, la recuperación de los espacios públicos, la resolución de los problemas de circulación o cualesquiera otros fines análogos.

3. El ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior puede ser delimitado por un instrumento de planeamiento general o bien elaborarse en respuesta a necesidades no previstas en el mismo.

4. Los Planes Especiales de Reforma Interior pueden aplicarse en cualquier clase y categoría de suelo, e incluso abarcar terrenos incluidos en varias clases y categorías, sin perjuicio de que mantengan su respectivo régimen jurídico.

5. Los Planes Especiales de Reforma Interior deben contener las determinaciones y la documentación más adecuadas a su finalidad específica, y además:

a) Un estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, incluidas las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

b) Cuando aún no haya sido establecida la ordenación detallada, o cuando sea necesario modificarla, las determinaciones y documentación señaladas para los Estudios de Detalle.

6. Los Planes Especiales de Reforma Interior que tengan por objeto planificar actuaciones de regeneración o renovación urbana pueden, justificadamente:

a) Efectuar los cambios de clasificación y calificación de suelo necesarios para la ejecución de sus fines; no obstante, sólo podrán afectar a terrenos clasificados como suelo rústico cuando sea necesario para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, con un máximo del 10 por ciento de la superficie total del ámbito, y en ningún caso cuando estén protegidos conforme a la legislación sectorial.

b) Excluir el criterio de mantenimiento de la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes, salvo en los bienes de interés cultural y sus entornos de protección.

Artículo 146 bis. *Planes Especiales de Regularización.*

1. Los Planes Especiales de Regularización tienen por objeto ordenar los terrenos de suelo rústico de asentamiento irregular incluidos en áreas de regularización, a fin de:

a) Corregir los efectos negativos de la ocupación.

b) Proteger el medio ambiente y prevenir riesgos en materia de salubridad, tráfico, incendio e inundación.

c) Regularizar y consolidar el asentamiento, en especial en cuanto a la dotación de servicios y accesos necesarios para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

2. A tal efecto los Planes Especiales de Regularización:

a) Ordenarán y programarán las dotaciones urbanísticas, infraestructuras y demás actuaciones precisas para regularizar y consolidar el área de regularización.

b) Establecerán las medidas precisas para corregir los efectos negativos de la ocupación, proteger el medio ambiente y prevenir riesgos en materia de salubridad, tráfico, incendio e inundación.

c) Establecerán las condiciones y parámetros específicos de los usos autorizables en el área de regularización conforme al artículo 61 bis, así como las demás condiciones de ordenación que procedan para cumplir los objetivos señalados en los apartados anteriores.

3. Las determinaciones del Plan Especial de Regularización podrán ejecutarse mediante los procedimientos de gestión urbanística habilitados para las actuaciones aisladas o integradas en el título III, según las características de cada ámbito, lo que deberá ser previsto en el Plan Especial.

Artículo 147. *Otros Planes Especiales.*

1. Los Planes Especiales que se redacten con las finalidades señaladas en las letras c), d), f) y g) del artículo 143.2 pueden desarrollar las previsiones de los instrumentos de planeamiento general o de ordenación del territorio, o bien elaborarse en respuesta a necesidades no previstas por los mismos.

2. El ámbito de los Planes Especiales citados en el apartado anterior puede ser delimitado:

a) Por un instrumento de planeamiento general o de ordenación del territorio. En tal caso, el ámbito de los Planes Especiales puede justificadamente diferir del ya delimitado.

b) Por los propios Planes Especiales, incluso en los municipios que no cuenten con planeamiento general en vigor. En tal caso, los propios Planes Especiales deben justificar la delimitación de su ámbito.

3. Los Planes Especiales regulados en este artículo deben contener las determinaciones y documentación más adecuadas a su finalidad específica, y además, cuando no estén previstos en un instrumento de planeamiento urbanístico o de ordenación del territorio, la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos citados en el artículo 21.2 y con las determinaciones de ordenación general en vigor.

Artículo 148. *Documentación.*

Los Planes Especiales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas en los artículos anteriores. En todo caso deben contener un documento independiente denominado

Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136.

CAPÍTULO V

Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico

Sección 1.ª Elaboración del planeamiento urbanístico

Artículo 149. *Competencia.*

Los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras Administraciones públicas y por los particulares, sin perjuicio de que su aprobación corresponda exclusivamente a las Administraciones públicas competentes en cada caso.

Artículo 150. *Cartografía básica.*

La documentación gráfica de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ser elaborada en formato digital, utilizando como soporte la cartografía oficial registrada disponible en el Centro de Información Territorial. Cuando la misma no esté disponible o suficientemente actualizada para el ámbito afectado, quien elabore un instrumento de planeamiento urbanístico debe producir previa o simultáneamente la cartografía necesaria de acuerdo a las Normas Cartográficas vigentes, poniéndola a disposición del Centro de Información Territorial a efectos de su incorporación a la Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León.

Artículo 151. *Colaboración administrativa.*

1. Las Administraciones públicas, sus entidades dependientes y los concesionarios de servicios públicos deben colaborar en la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, facilitando al Ayuntamiento cuanta información les solicite a tal efecto, salvo que esté sujeta a restricciones legales de difusión.

2. Las Administraciones públicas y los particulares que pretendan elaborar instrumentos de planeamiento urbanístico pueden requerir al Ayuntamiento para que solicite la información necesaria de las entidades citadas en el apartado anterior.

3. El deber de colaboración administrativa establecido en los apartados anteriores debe cumplirse dentro de los plazos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo para la emisión de informes.

4. Asimismo, con el fin de obtener o comprobar la información necesaria para la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, pueden efectuarse ocupaciones temporales de fincas conforme a la legislación sobre expropiación forzosa.

Artículo 152. *Avances de planeamiento.*

1. Durante el proceso de elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento puede, de oficio o a instancia de quienes estén elaborando algún instrumento, disponer la exposición pública de Avances expresivos de sus objetivos y propuestas generales o bien de uno o varios aspectos concretos que convenga someter al debate público. Dicha exposición pública debe desarrollarse conforme a las reglas establecidas en este artículo y de forma complementaria en el artículo 432.

2. Para la exposición pública de Avances de planeamiento, sin perjuicio de la utilización de otros medios de difusión y participación, el Ayuntamiento debe publicar anuncios en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. Los gastos de publicación corresponden, en su caso, a quien promueva la exposición pública.

3. La exposición pública de Avances de planeamiento sólo tiene efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los instrumentos definitivos, sobre cuya aprobación final no tienen efectos vinculantes.

4. La elaboración del Avance es obligatoria para los instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica o evaluación de impacto ambiental, y tendrá la consideración de documento inicial a efectos de los trámites previstos en la legislación ambiental. A tal efecto deberá incluir el contenido exigido en dicha legislación.

Artículo 153. *Informes previos.*

1. Una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar:

a) Los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, que serán vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial, pero sólo dentro del ámbito competencial que justifique su emisión.

b) Informe de la Administración de la Comunidad Autónoma, que será vinculante dentro de su ámbito competencial en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y orientativo respecto de la oportunidad, calidad, coherencia y homogeneidad de las restantes determinaciones y de la documentación. Este informe se emitirá:

1.º Por el Servicio Territorial de Fomento, respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia.

2.º Por el centro directivo competente en materia de urbanismo, respecto de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) Informe de la Diputación Provincial, vinculante en lo que afecte a sus competencias y orientativo en cuanto a las restantes determinaciones y a la documentación, respecto de lo cual debe prestar especial atención al fomento de la calidad y la homogeneidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico de la provincia correspondiente.

2. Con la solicitud de informe debe adjuntarse un ejemplar del instrumento de planeamiento elaborado, en soporte digital. Asimismo se indicará la página Web en la cual se encuentre disponible la documentación del instrumento.

3. Respecto de los informes regulados en este artículo se aplican las siguientes reglas, salvo cuando la legislación del Estado señale otras diferentes:

a) El carácter desfavorable de los informes, en su caso, se hará constar expresa y motivadamente y sólo podrá afectar a las cuestiones respecto de las cuales el informe resulte vinculante.

b) Para la emisión de los informes no serán exigibles al Ayuntamiento documentos cuya elaboración corresponda al órgano informante, ni su ausencia será causa de interrupción del plazo de emisión.

c) El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.

d) No será exigible un segundo informe cuando el Ayuntamiento se limite a cumplir lo prescrito en el primero. En otro caso, el segundo y ulteriores informes no podrán disentir del primero respecto de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el primero.

Sección 2.ª Aprobación del planeamiento urbanístico: Disposiciones comunes

Artículo 154. *Aprobación inicial.*

1. La aprobación inicial abre el procedimiento de aprobación de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

2. Cuando se trate de instrumentos de planeamiento urbanístico elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, el órgano municipal competente debe resolver sobre la aprobación inicial antes de que transcurran tres meses desde la presentación del instrumento con toda su documentación completa, debiendo optar entre:

a) Aprobarlo inicialmente, simplemente o bien:

1.º Con indicación de las deficiencias que contenga, señalando que deben ser subsanadas en el plazo que se determine, y en todo caso antes de la aprobación provisional.

2.º Con subsanación directa de las deficiencias que contenga, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo.

b) Denegar motivadamente la aprobación inicial, acuerdo que debe justificarse indicando las determinaciones o documentos que incumplan lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables y demás normativa urbanística en vigor.

3. El Ayuntamiento debe publicar el acuerdo de aprobación inicial, al menos, en el «Boletín Oficial de Castilla y León», en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en su página Web, o en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial. En los instrumentos de iniciativa privada, los gastos de publicación corresponden a los promotores.

4. Transcurridos tres meses desde la presentación en el Ayuntamiento de un instrumento de planeamiento urbanístico con toda su documentación completa, sin que se haya resuelto sobre su aprobación inicial, puede promoverse el trámite de información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433.

Artículo 155. *Información pública.*

1. En el mismo acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento debe disponer la apertura de un periodo de información pública, que debe desarrollarse conforme a las reglas establecidas en este artículo y de forma complementaria en el artículo 432.

2. El período de información pública debe tener la siguiente duración, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos citados en el artículo anterior:

a) De dos a tres meses para el planeamiento general y sus revisiones, así como para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo es de dos meses.

b) De uno a tres meses para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo es de un mes.

3. En toda la documentación sometida al trámite de información pública debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada inicialmente.

4. El período de información pública del planeamiento urbanístico podrá utilizarse para satisfacer las exigencias de publicidad de la legislación sectorial, siempre que cumpla los requisitos establecidos en cada caso.

Artículo 156. *Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión.*

1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

2. Asimismo el acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

3. En el acuerdo de aprobación inicial deben señalarse las áreas afectadas por la suspensión, entendiéndose en defecto de indicación expresa que la suspensión afecta a todo el ámbito de planeamiento. La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:

a) Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.

b) Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

4. El acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos, sea íntegramente o en la parte de los mismos que deba ser rectificada para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente, así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud. Dicha indemnización debe hacerse efectiva una vez haya entrado en vigor el instrumento de planeamiento que motiva la suspensión, tras comprobar que la solicitud de licencia resulta total o parcialmente incompatible con el nuevo planeamiento.

5. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:

a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.

b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

Artículo 157. *Trámite ambiental.*

1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

Artículo 158. *Cambios posteriores a la información pública.*

1. Concluido el período de información pública de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y a la vista de los informes, alegaciones, sugerencias y alternativas presentados durante el mismo, así como en su caso del trámite ambiental, corresponde al Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del instrumento aprobado inicialmente.

2. Cuando los cambios citados en el apartado anterior produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, debe abrirse un nuevo periodo de información pública conforme al artículo 155, si bien con una duración de un mes en todo caso y sin necesidad de repetir la aprobación inicial ni de volver a solicitar los informes citados en el artículo 153, salvo cuando la legislación sectorial así lo exija. A tal efecto, se entiende por alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente:

a) Para los instrumentos de planeamiento general, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias determinaciones de ordenación general, transforme la ordenación general inicialmente elegida.

b) Para los instrumentos de planeamiento de desarrollo, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias de sus determinaciones, transforme el modelo urbanístico inicialmente elegido.

3. Cuando los cambios citados en el apartado 1 no produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, el Ayuntamiento debe relacionar y motivar dichos cambios en el acuerdo que ponga fin a la tramitación municipal.

Sección 3.ª Aprobación del planeamiento general

Artículo 159. *Aprobación provisional.*

1. La aprobación provisional pone fin a la tramitación municipal del procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

2. El Ayuntamiento debe resolver sobre la aprobación provisional:

a) Cuando se trate de instrumentos elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, antes de nueve meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial o en su caso del anuncio de información pública por iniciativa privada.

b) En otro caso, antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

3. Transcurridos los plazos citados en el apartado anterior, puede solicitarse la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180.

4. En el acuerdo de aprobación provisional, el Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre las alegaciones presentadas y señalará los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente. El acuerdo se notificará a los organismos que hayan emitido informes y a quienes hayan presentado alegaciones durante el período de información pública.

Artículo 160. *Remisión para aprobación definitiva.*

1. Una vez aprobados provisionalmente los instrumentos de planeamiento general, el Ayuntamiento debe remitirlos para su aprobación definitiva al órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma:

a) Cuando se trate de municipios con población inferior a 5.000 habitantes, o de municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia, a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.

b) Cuando se trate de los restantes municipios, a la consejería competente en materia de urbanismo.

2. La documentación que se remita para aprobación definitiva debe incluir el expediente administrativo original tramitado por el Ayuntamiento o copia compulsada del mismo, junto con tres ejemplares de la documentación técnica y su correspondiente soporte informático.

3. En toda la documentación impresa que se remita para aprobación definitiva debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada provisionalmente.

4. Los Ayuntamientos que cuenten con firma electrónica podrán remitir el expediente administrativo y la documentación técnica en soporte electrónico adecuadamente diligenciado en dicha forma.

Artículo 161. *Aprobación definitiva.*

1. La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma.

2. El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe examinar el instrumento de planeamiento general realizando un doble control:

a) Control de la legalidad de las determinaciones y del procedimiento: este control es pleno, salvo si entran en juego conceptos jurídicos indeterminados que no afecten a competencias supramunicipales, para los cuales el margen de apreciación corresponde al Ayuntamiento.

b) Control de oportunidad de las determinaciones, que debe limitarse a las cuestiones de importancia supramunicipal que trasciendan el ámbito del interés puramente local, entre las cuales debe otorgarse especial relevancia a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y en las Normas Urbanísticas de Coordinación.

3. Una vez examinado el instrumento, si el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma no observa ninguna deficiencia, debe aprobarlo definitivamente en los mismos términos en los que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento. Cuando observe alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:

a) Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva. De ser necesario, el acuerdo ordenará la elaboración de un texto refundido que integre dichos cambios.
b) Suspender su aprobación definitiva para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo.
c) Aprobar definitivamente el instrumento con carácter parcial, quedando aprobadas las partes no afectadas por las deficiencias y suspendida la aprobación del resto. En tal caso el acuerdo debe justificar que las partes aprobadas pueden aplicarse con coherencia, y respecto del resto, señalar un plazo para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento.
d) Denegar la aprobación definitiva cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.

4. El transcurso de los plazos citados en el apartado anterior sin que el Ayuntamiento eleve de nuevo el instrumento con las deficiencias debidamente subsanadas, podrá justificar la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables al Ayuntamiento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública, solicitar informes sectoriales o realizar trámites ante otras administraciones públicas.

Artículo 162. *Aprobación por silencio.*

1. El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general, y notificar dicha resolución al Ayuntamiento, antes de tres meses desde la recepción del instrumento con toda su documentación técnica y administrativa completa, transcurridos los cuales el instrumento puede entenderse aprobado definitivamente por silencio.
2. Sin perjuicio del transcurso del plazo citado en el apartado 1, no puede entenderse aprobado definitivamente por silencio ningún instrumento de planeamiento general:

a) Que no contenga todas las determinaciones y documentación exigibles.
b) Cuyo procedimiento de elaboración y aprobación no haya cumplido lo dispuesto en los artículos 153 a 160, en especial en cuanto al trámite de información pública.

3. Cuando tras la aprobación definitiva por silencio se aprecie la existencia de deficiencias que no incurran en los supuestos citados en el apartado anterior, pueden ser subsanadas por el órgano competente para la aprobación definitiva.

Artículo 162 bis. *Aprobación de planeamiento supramunicipal.*

1. Para la aprobación de los siguientes instrumentos se aplicará lo dispuesto en los artículos 152 a 158, sustituyendo las referencias al Ayuntamiento por la consejería competente en materia de urbanismo, que podrá actuar de oficio o a propuesta de otras Administraciones públicas:

a) Normas Urbanísticas Territoriales.
b) Normas Urbanísticas de Coordinación.
c) Planes Especiales que afecten a varios términos municipales.
d) Planes Especiales que no se ajusten a las previsiones del planeamiento general.

2. Terminada la tramitación, el consejero competente en materia de urbanismo puede aprobar definitivamente los instrumentos citados en los mismos términos en los que fueron aprobados inicialmente, o bien con los cambios, correcciones o innovaciones que procedan, o bien con carácter parcial. Dichas circunstancias deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva.

Sección 4.ª Aprobación del planeamiento de desarrollo

Artículo 163. *Competencias.*

La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde:

a) Para los Estudios de Detalle, al Ayuntamiento, conforme a los siguientes artículos.

b) Para los Planes Parciales, en todo caso, y para los Planes Especiales que se ajusten a las previsiones del planeamiento general:

1.º En Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, al Ayuntamiento, conforme a los siguientes artículos.

2.º En los demás Municipios, conforme a los artículos 159 a 162.

c) **(Derogado)**

d) **(Derogado)**

Artículo 164. *Tramitación simultánea con el planeamiento general.*

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo pueden tramitarse y aprobarse de forma conjunta con el instrumento de planeamiento general. No obstante, cuando el órgano competente para la aprobación definitiva sea diferente, la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo debe ser posterior a la publicación del acuerdo correspondiente al instrumento de planeamiento general.

Artículo 165. *Aprobación por el Ayuntamiento.*

1. Cuando le corresponda la aprobación definitiva, el Ayuntamiento debe examinar el instrumento de planeamiento de desarrollo de que se trate tanto en cuanto a la legalidad de sus determinaciones como en cuanto a su oportunidad, así como en lo relativo a su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio y a la ordenación general establecida en el planeamiento general vigente.

2. Examinado el instrumento, el Ayuntamiento debe adoptar un acuerdo sobre el mismo antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial. Si no observa deficiencias ni considera necesario ningún cambio o corrección, debe aprobarlo definitivamente en los términos en que fue aprobado inicialmente. Si observa alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:

a) Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva.

b) Suspender su aprobación definitiva para que quien promueva el instrumento subsane las deficiencias dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo. El transcurso de dicho plazo podrá justificar la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables a quien promueva el instrumento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública o solicitar informes sectoriales.

c) Denegar la aprobación definitiva cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.

Artículo 166. *Aprobación por silencio.*

1. Cuando le corresponda la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo elaborados por otras administraciones públicas o por particulares, el Ayuntamiento debe resolver sobre la misma y notificar dicha resolución a los interesados, antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial o en su caso del anuncio de información pública por iniciativa privada. Transcurrido dicho plazo, los instrumentos de iniciativa pública se entenderán aprobados definitivamente por silencio, siempre que haya tenido lugar la información pública.

2. Sin perjuicio del transcurso del plazo citado en el apartado anterior, no puede entenderse aprobado definitivamente por silencio ningún instrumento de planeamiento de desarrollo que incurra en alguno de los supuestos previstos en el artículo 162.2.

3. Cuando tras la aprobación definitiva por silencio se aprecie la existencia de deficiencias que no incurran en los supuestos citados en el apartado anterior, pueden ser subsanadas por el órgano competente para la aprobación definitiva.

Sección 5.ª Vigencia, revisión y modificación del planeamiento urbanístico

Artículo 167. *Vigencia.*

Los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida. No obstante, las Administraciones públicas competentes puede proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los artículos siguientes.

Artículo 168. *Revisión.*

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento general la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de su ámbito en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, sea aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los cuatro años anteriores al correspondiente acuerdo de aprobación inicial.

2. La aprobación definitiva de la revisión de los instrumentos de planeamiento general produce la sustitución íntegra del instrumento revisado.

3. La revisión de los instrumentos de planeamiento general debe cumplir lo dispuesto en este Reglamento para la primera aprobación de dichos instrumentos en cuanto a determinaciones, documentación procedimiento para su elaboración y aprobación.

Artículo 169. *Modificaciones.*

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1.º La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2.º La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3.º El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Artículo 170. *Modificaciones de la ordenación detallada.*

1. En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165.

2. En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, respetando los estándares con los que se aprobó el sector.

Artículo 171. *Modificaciones de los ámbitos de Gestión o de los plazos para cumplir deberes.*

En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de normalización o de las unidades de actuación, o bien los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, conforme a lo dispuesto en los artículos 154, 155, 158.1 y 165. Además, para la aprobación de estas modificaciones no es obligatorio lo dispuesto en los artículos 153, 156, 157 y 158.2, salvo que se incurra en alguno de los supuestos en los que la legislación del Estado exige la solicitud de informe preceptivo.

Artículo 172. *Modificaciones de espacios libres y equipamientos.*

1. La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:

a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.

b) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.

c) Cuando se trate de sistemas generales en cualquier clase de suelo, en cualquier ubicación justificada dentro del término municipal.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior no se aplicará cuando la modificación tengo por objeto la planificación de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

Artículo 173. *Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.*

1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas

durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:

a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.

b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

1.º Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2.º Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

d) **(Suprimido)**

2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tengo por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

Artículo 173 bis. *Modificaciones para mejorar la accesibilidad.*

1. La necesidad de ocupar superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas se declara causa suficiente para modificar su clasificación y calificación cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que dicha ocupación sea indispensable para la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados u otros servicios comunes legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

b) Que se asegure la funcionalidad de los espacios públicos resultantes.

2. En los mismos términos, la necesidad de ocupación de los terrenos citados en el apartado anterior se declara también causa suficiente para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o en su caso la agrupación de comunidades.

Sección 6.ª Actos posteriores a la aprobación del planeamiento urbanístico

Artículo 174. *Notificación.*

El acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, sea total o parcial, debe notificarse conforme a las siguientes reglas:

a) Cuando el acuerdo fuera adoptado por la Administración de la Comunidad Autónoma, la misma debe notificarlo al Ayuntamiento afectado, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado.

b) Cuando el acuerdo fuera adoptado por el Ayuntamiento, este debe notificarlo a la Administración de la Comunidad, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado en soporte informático, como condición previa a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva. En caso de aprobación por silencio, esta obligación corresponderá a los promotores.

c) La Administración que haya adoptado el acuerdo debe notificarlo también a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad, a quienes se personaran durante el periodo de información pública y, en caso de iniciativa privada, al

promotor. A las tres primeras instancias citadas se remitirá un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital, para su publicidad y demás efectos que procedan en cada caso.

Artículo 175. *Publicación.*

1. La Administración que acuerde la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe publicar el acuerdo:

a) En el «Boletín Oficial de Castilla y León», haciendo constar, al menos, los siguientes datos: órgano que dicta el acuerdo; fecha del acuerdo; nombre completo del instrumento aprobado; ámbito de aplicación, indicando también municipio y provincia; identidad del promotor; y si la aprobación es parcial, en su caso.

b) En su página Web, o en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial.

2. A efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, como anexo al acuerdo se publicarán en el «Boletín Oficial de Castilla y León»:

a) La memoria vinculante del instrumento aprobado.

b) La normativa del instrumento aprobado, entendiendo como tal exclusivamente las ordenanzas y demás documentos escritos de carácter normativo.

c) Una relación de todos los demás documentos, tanto escritos como gráficos, que integren el instrumento aprobado.

d) La documentación que deba ser puesta a disposición del público conforme a la legislación ambiental.

3. La publicación oficial regulada en los apartados anteriores tiene carácter gratuito.

4. Transcurrido un mes desde el acuerdo de aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso desde que pueda considerarse aprobado por silencio, sin que la administración competente haya procedido a su publicación oficial, quien lo haya promovido podrá instar a la Consejería competente en materia de urbanismo para que proceda a su publicación oficial.

5. Cuando el acuerdo de aprobación definitiva se adopte por el Ayuntamiento, se aplicará también lo dispuesto en la legislación sobre régimen local.

Artículo 176. *Interpretación.*

1. Cuando se observen discrepancias entre varios documentos de un mismo instrumento de planeamiento urbanístico u otras dudas interpretativas sobre sus determinaciones, deben seguirse las reglas de interpretación señaladas en el propio instrumento. En su defecto, debe atenderse por orden de prevalencia a la memoria vinculante, la normativa, el catálogo, los planos de ordenación y el estudio económico. En último extremo, debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.

2. Cuando se observen discrepancias o se planteen dudas interpretativas entre diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico, deben aplicarse los principios de competencia, prevalencia del instrumento de mayor jerarquía y ponderación de intereses públicos. Entre los instrumentos de planeamiento general, se entenderá que la mayor jerarquía corresponde a las Normas Urbanísticas de Coordinación, y entre los instrumentos de planeamiento de desarrollo, a los Planes Especiales.

Artículo 177. *Corrección de errores.*

El órgano competente para la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento urbanístico puede corregir en cualquier momento cuantos errores materiales se observen en su documentación, de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 178. *Textos refundidos.*

1. Cuando el número o la relevancia de las modificaciones acumuladas perjudiquen la coherencia o inteligibilidad de un instrumento de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento

puede acordar la elaboración de un texto refundido, de oficio o a instancia de la Administración de la Comunidad Autónoma o de los particulares.

2. Los Textos Refundidos sólo pueden afectar a la documentación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que constituyan su objeto, sin alterar ninguna de sus determinaciones, sin perjuicio de las adaptaciones necesarias para homogeneizar la documentación.

3. Los Textos Refundidos deben aprobarse por el órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico refundido, y para su eficacia deben ser publicados conforme al artículo 175.

Sección 7.ª Intervenciones especiales de la Comunidad Autónoma

Artículo 179. *Suspensión de vigencia.*

1. En casos excepcionales, el consejero competente en materia de urbanismo puede suspender de forma total o parcial la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico para garantizar su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio o para defender otros intereses de ámbito supramunicipal.

2. La Orden de suspensión de vigencia debe dictarse previa audiencia a los Municipios afectados e informe del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, y en la misma deben indicarse los instrumentos cuya vigencia se suspenda, el alcance de la suspensión, los plazos en los que deban revisarse o modificarse los instrumentos suspendidos y la normativa que haya de aplicarse transitoriamente.

3. La Orden debe notificarse al Ayuntamiento y publicarse en el «Boletín Oficial de Castilla y León», en el «Boletín Oficial de la Provincia» y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. Esta publicación determina la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en el ámbito afectado por la suspensión de vigencia, en las condiciones y plazos establecidos en el artículo 156.

Artículo 180. *Subrogación en las competencias de elaboración y aprobación.*

1. Procederá la subrogación de la Administración de la Comunidad en las competencias municipales de elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, de oficio o a instancia de quienes se sientan perjudicados por la inactividad municipal:

a) En los supuestos previstos en el artículo 77 bis.

b) Si una vez transcurridos los plazos previstos en los artículos 154.2, 159.2, 161.4, 165.2, 179.2 y 181.1, no se hubieran cumplimentado los trámites establecidos en dichos preceptos.

2. La competencia para acordar la subrogación corresponde al consejero competente en materia de urbanismo, mediante Orden en la que se indicarán los órganos encargados de ejercer las competencias objeto de subrogación.

3. La subrogación se produce desde que el Ayuntamiento reciba el requerimiento para el envío del expediente.

Artículo 181. *Planeamiento urbanístico anulado.*

1. En caso de anulación de instrumentos que hayan establecido determinaciones de planeamiento urbanístico, cuando la recuperación de la vigencia del planeamiento anterior resulte lesiva para el interés público, la consejería competente en materia de urbanismo podrá:

a) Señalar los plazos y el procedimiento para la tramitación del instrumento que haya de establecer nuevas determinaciones.

b) Indicar la normativa que deba aplicarse transitoriamente.

2. La orden correspondiente se someterá a audiencia del Ayuntamiento afectado e informe del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León. Una vez dictada se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León y se notificará al Ayuntamiento.

CAPÍTULO VI

Efectos del planeamiento urbanístico

Artículo 182. *Ejecutividad.*

Los instrumentos de planeamiento urbanístico son ejecutivos y entran en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el «Boletín Oficial de Castilla y León» con los requisitos establecidos en el artículo 175.

Artículo 183. *Vinculación.*

1. El planeamiento urbanístico es vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento.

2. Las determinaciones del planeamiento urbanístico deben servir de base para los trabajos catastrales, para la planificación sectorial y, en general, para la programación de los recursos económicos de las Administraciones públicas.

3. Son nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contengan en los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las que se concedan con independencia de los mismos en materias reguladas en la normativa urbanística.

Artículo 184. *Declaración de Utilidad Pública.*

1. La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, una vez publicado el acuerdo en el «Boletín Oficial de Castilla y León» conforme al artículo 175, implica:

a) La declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en los mismos.

b) La necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

2. Entre los bienes citados en el apartado anterior deben entenderse incluidos tanto los que deban ser materialmente ocupados por las obras previstas, como los que resulten necesarios para asegurar su pleno valor y rendimiento y para garantizar la protección del entorno y del medio ambiente en general, así como para definir los enlaces y conexiones con las obras públicas y otras infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial.

Artículo 185. *Régimen de los usos fuera de ordenación.*

1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y sean declarados fuera de ordenación de forma expresa por el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

2. No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el apartado anterior, podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable:

a) Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.

b) Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

3. Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y ni ellas ni las autorizables pueden incrementar el valor de expropiación.

Artículo 186. *Régimen de los usos disconformes con el planeamiento.*

1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, solo podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

2. A efectos de la aplicación del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se entiende que la situación de «fuera de ordenación» regulada en dicha Ley se corresponde con la situación así calificada en el artículo anterior y con la situación de disconformidad con el planeamiento regulada en este artículo.

TÍTULO III

Gestión urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª Concepto y modalidades de gestión urbanística

Artículo 187. *Concepto de gestión urbanística.*

La gestión urbanística es el conjunto de instrumentos y procedimientos establecidos en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

Artículo 188. *Modalidades de gestión urbanística.*

1. En suelo urbano consolidado, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas, a desarrollar sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización, de rehabilitación o de regeneración.

2. En suelo urbano no consolidado, la gestión urbanística se efectúa mediante actuaciones integradas, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación, de regeneración o de renovación.

3. En suelo urbanizable, la gestión urbanística se efectúa mediante actuaciones integradas, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación.

4. No obstante, las Administraciones públicas pueden desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas para ejecutar los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

5. A efectos de la aplicación del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se entiende que:

a) Las «actuaciones de nueva urbanización» se corresponden con las actuaciones integradas en suelo urbanizable.

b) Las «actuaciones de reforma o renovación de la urbanización» se corresponden con las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado.

c) Las «actuaciones de dotación» se corresponden con las actuaciones aisladas y las modificaciones de planeamiento que aumenten la edificabilidad o la densidad en suelo urbano consolidado.

d) Los «instrumentos de distribución de beneficios y cargas» se corresponden con los instrumentos de gestión urbanística; en particular, el «proyecto de expropiación» se corresponde también con el Proyecto de Actuación cuando se aplique el sistema de expropiación.

Artículo 189. *Presupuestos de la gestión urbanística.*

1. La gestión urbanística requiere que esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos:

a) En suelo urbano consolidado, el instrumento de planeamiento general en los ámbitos donde establezca la ordenación detallada, y un Estudio de Detalle o un Plan Especial en los demás ámbitos.

b) En suelo urbano no consolidado, el instrumento de planeamiento general en los sectores donde establezca la ordenación detallada, y un Estudio de Detalle o un Plan Especial en los demás sectores.

c) En suelo urbanizable, el instrumento de planeamiento general en los sectores donde establezca la ordenación detallada, y un Plan Parcial o un Plan Especial en los demás sectores.

d) **(Derogado)**

2. No obstante, en los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico pueden desarrollarse, con las condiciones que señalen en su caso los instrumentos citados en el artículo 21.2:

a) Actuaciones aisladas de urbanización y de rehabilitación en los terrenos que tengan la condición de suelo urbano.

b) Actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo.

Artículo 190. *Obtención de suelo para dotaciones urbanísticas.*

Los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas pueden ser obtenidos:

a) Por cesión gratuita, mediante alguno de los procedimientos regulados en los artículos 211 a 222 para las actuaciones aisladas y 233 a 276 para las actuaciones integradas. Estos procedimientos pueden aplicarse también cuando se trate de obtener sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas en terrenos clasificados como suelo rústico. Asimismo se aplicarán las normas generales señaladas en el artículo 207.

b) Por expropiación forzosa, mediante los procedimientos previstos en la legislación del Estado y de forma complementaria en los artículos 223 a 227 para las actuaciones aisladas y 277 a 283 para las actuaciones integradas.

c) Por ocupación directa, mediante el procedimiento previsto en los artículos 228 a 232.

Artículo 191. *Sujetos intervinientes en la gestión urbanística.*

Son sujetos intervinientes en la gestión urbanística:

a) Las Administraciones públicas y las entidades dependientes de las mismas, así como las mancomunidades, consorcios, gerencias y sociedades mercantiles que incluyan entre sus fines la gestión urbanística.

b) Los propietarios de terrenos y los demás afectados por actuaciones urbanísticas, sea individualmente o asociados en una entidad urbanística colaboradora.

c) Los urbanizadores, conforme se definen en la disposición adicional única. La habilitación a particulares para el desarrollo de esta actividad deberá atribuirse en las formas previstas en la normativa urbanística.

d) Los constructores, conforme se definen en la disposición adicional única.

Sección 2.ª Entidades urbanísticas colaboradoras

Artículo 192. *Régimen.*

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras tienen personalidad jurídica propia y carácter administrativo, y están sujetas a la tutela del Ayuntamiento.

2. Las entidades urbanísticas colaboradoras se rigen por sus propios estatutos, por lo dispuesto con carácter general en esta sección y con carácter específico en las secciones que regulan cada sistema de actuación.

3. Los estatutos de las entidades urbanísticas colaboradoras deben atenerse a las normas de Derecho público en cuanto a organización, formación de voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con el Ayuntamiento. Asimismo deben constar en los estatutos:

a) Datos generales de la entidad, tales como nombre, domicilio social, fines, Municipio en cuyo término se sitúa la actuación urbanística a la que esté vinculada la entidad, e instrumentos de planeamiento urbanístico aplicables.

b) Condiciones de incorporación, que deben respetar las siguientes reglas:

1.ª Debe reconocerse el derecho de los propietarios afectados por la actuación urbanística a la que esté vinculada la entidad, a incorporarse a la misma con idénticos derechos y en análogas condiciones que los miembros fundadores.

2.ª Pueden regularse condiciones para la incorporación de personas físicas o jurídicas que aporten financiación o asuman la ejecución total o parcial de la actuación.

3.ª Asimismo pueden regularse condiciones para la incorporación de otras personas físicas o jurídicas afectadas por la actuación, y en particular de los sujetos citados en los artículos 462 y 463.

c) Condiciones de representación, que deben respetar las siguientes reglas:

1.ª Tanto los propietarios como las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen a la entidad, y en su caso el Ayuntamiento, deben ser representados por una persona física.

2.ª En los supuestos de fincas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actúan quienes ostenten su representación legal.

3.ª Los cotitulares de una finca o derecho deben designar una persona como representante ante la entidad, sin perjuicio de responder solidariamente de sus obligaciones; en su defecto, dicho representante debe ser designado por el Ayuntamiento.

d) Facultades, forma de designación y régimen de convocatoria, constitución y adopción de acuerdos de los órganos de gobierno.

e) Recursos procedentes contra los acuerdos de los órganos de la entidad.

f) Normas para la recaudación de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

g) Normas sobre duración, disolución y liquidación de la entidad.

h) Otros derechos y obligaciones de los miembros de la entidad.

Artículo 193. *Constitución.*

1. Para la constitución de una entidad urbanística colaboradora, así como para las ulteriores modificaciones de sus estatutos, deben seguirse los siguientes trámites:

a) La iniciativa de constitución se realizará por todos o algunos de los afectados por una actuación urbanística, o bien por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de todos o algunos de los citados afectados. A tal efecto se adjuntará:

1.º Una propuesta de estatutos.

2.º Una primera relación de miembros de la entidad, con sus respectivas direcciones a efectos de notificaciones.

3.º Una primera relación de las fincas incluidas en la actuación de las que sean titulares las personas citadas en el epígrafe anterior, aportando nota simple del registro de la propiedad.

b) El Ayuntamiento debe notificar la iniciativa de constitución a los propietarios y titulares de derechos que consten en el registro de la propiedad, así como en su caso a los afectados que hayan propuesto o instado la iniciativa, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días.

c) En caso de iniciativa particular, el Ayuntamiento debe efectuar la notificación prevista en la letra b) antes de un mes desde la presentación de la propuesta con su documentación completa, transcurrido el cual puede promoverse la notificación a los propietarios por iniciativa privada conforme al artículo 434.

d) Una vez finalizado el plazo de audiencia, el órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local debe resolver sobre la constitución de la entidad, incluida la redacción de sus estatutos, tal como fueron presentados o con las modificaciones que procedan. Este acuerdo, incluyendo los estatutos aprobados, debe publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y notificarse a los propietarios e interesados citados en la letra b), así como al registro de la propiedad y al Registro de Urbanismo de Castilla y León.

e) En caso de iniciativa particular, siempre que se hubiera realizado el trámite de audiencia, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo citado en la letra anterior antes de tres meses desde la presentación de la iniciativa con su documentación completa, transcurridos los cuales se entiende aprobada la constitución de la entidad con los estatutos presentados, y sus promotores pueden efectuar la publicación y las notificaciones citadas en el apartado anterior.

f) La entidad queda constituida y adquiere personalidad jurídica con la publicación del acuerdo de constitución en el Boletín Oficial de Castilla y León y su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León.

g) Tanto la publicación oficial como la inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León pueden ser instadas por el Ayuntamiento o por la propia entidad. En el citado Registro debe quedar depositada copia del acuerdo de constitución, incluidos los estatutos. La inscripción debe notificarse al Ayuntamiento y al registro de la propiedad.

2. Las actuaciones realizadas antes de la inscripción de una entidad urbanística colaboradora obligan a sus miembros si las mismas son asumidas como propias de la entidad mediante acuerdo de su órgano de gobierno, posterior a la citada inscripción.

3. Las entidades urbanísticas colaboradoras deben comunicar al Ayuntamiento cualquier modificación que se produzca o acuerde respecto de la relación de sus miembros y de las fincas de las que sean titulares, así como de la composición de su órgano de gobierno.

4. Desde que una entidad urbanística colaboradora adquiera personalidad jurídica, las notificaciones administrativas dirigidas a sus miembros en relación con el desarrollo de la actuación correspondiente podrán realizarse a través de la entidad.

Artículo 193 bis. *Procedimiento de constitución abreviado.*

Mediante Instrucción Técnica Urbanística podrán aprobarse modelos de estatutos para cada tipo de entidad urbanística colaboradora, que permitirán seguir el procedimiento de constitución abreviado:

a) La iniciativa de constitución debe acompañarse con el modelo de estatutos propuesto, y lo dispuesto en las letras b) y c) del artículo anterior se aplicará entendiendo las referencias a la «propuesta de estatutos» como hechas al «modelo de estatutos».

b) Una vez finalizado el plazo de audiencia, si al menos dos tercios de los interesados previamente notificados no han manifestado oposición expresa, se entenderá otorgada su conformidad a la aplicación del modelo, y el Ayuntamiento deberá, sin más trámite, anunciar dicha aplicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y notificársela a los interesados previamente notificados. Si transcurrido un mes desde el fin del trámite de audiencia el Ayuntamiento no hubiera practicado dichos trámites, podrán realizarse por iniciativa privada.

c) Lo dispuesto en las letras f) y g) del artículo anterior se aplicará entendiendo las referencias a la publicación del acuerdo de aprobación como hechas al anuncio citado en el apartado anterior.

Artículo 194. *Afección de las fincas.*

1. A partir de la constitución de una entidad urbanística colaboradora, la incorporación de los propietarios a la misma determina la afección de sus fincas, con carácter real, a los fines y obligaciones de la entidad.

2. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a una entidad urbanística colaboradora implica la subrogación obligatoria en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión.

Artículo 195. *Acuerdos.*

Los acuerdos de los órganos de gobierno de las entidades urbanísticas colaboradoras deben adoptarse por mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro, salvo que en los Estatutos o en otras normas aplicables se establezca un quórum especial para determinados supuestos.

Artículo 196. *Responsabilidades de los miembros.*

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras pueden repercutir el importe de las multas y demás sanciones que se les impongan sobre los miembros a quienes se impute la comisión de la infracción o que hayan percibido los beneficios derivados de la misma.

2. Cuando algún miembro de una entidad incumpla sus obligaciones económicas, el órgano de gobierno de la misma puede instar al Ayuntamiento para que exija el pago de las cantidades adeudadas mediante el procedimiento administrativo de apremio, y en su caso para que expropie los derechos del deudor en beneficio de la entidad.

Artículo 197. *Disolución.*

La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras se produce por acuerdo municipal, previo cumplimiento íntegro de todos sus compromisos, fines y obligaciones y acuerdo de la propia entidad. El acuerdo municipal debe notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad así como al Registro de Urbanismo de Castilla y León.

Sección 3.ª Ejecución y garantía de la urbanización

Artículo 198. *Determinación de los gastos de urbanización.*

1. Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística.

2. Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:

a) La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:

1.º La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales.

2.º La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos.

3.º La plantación de arbolado y demás especies vegetales.

4.º La conexión con el sistema general o en su defecto la red municipal de vías públicas.

b) La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial, y al menos de los siguientes:

1.º Abastecimiento de agua potable, incluidas las redes de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego, y en su caso de captación, depósito y tratamiento.

2.º Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, y en su caso las instalaciones de depuración.

3.º Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.

4.º Canalización e infraestructuras de obra civil susceptibles de albergar medios de transmisión de comunicaciones electrónicas para proporcionar servicios de telecomunicaciones.

5.º Canalización, distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.

6.º Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos municipales.

c) La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico, entendiendo incluidos:

1.º La plantación de arbolado y demás especies vegetales.
2.º La jardinería.
3.º El tratamiento de los espacios no ajardinados.
4.º El mobiliario urbano.

3. Entre los gastos de urbanización deben entenderse también incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:

a) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, tales como:

1.º Los gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.
2.º Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.
3.º Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.
4.º Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.
5.º En el sistema de concurrencia, la retribución del urbanizador.

b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución:

1.º La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.
2.º La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.
3.º El cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.
4.º El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

c) La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

Artículo 199. *Atribución de los gastos de urbanización.*

La atribución de los gastos de urbanización se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 48, y por remisión al mismo, en los artículos 41, 43 o 45, con las siguientes particularidades:

a) Las Administraciones públicas no están obligadas a sufragar los gastos de urbanización correspondientes a los terrenos que obtengan por cesión, salvo los destinados a la ejecución de nuevos sistemas generales exteriores al sector, y sin perjuicio de que dicha ejecución sea asumida por otra Administración pública.
b) Los gastos de instalación, modificación y ampliación de las redes de distribución de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones se atribuyen conforme a las siguientes reglas:

1.ª Los gastos deben repartirse entre los propietarios y la entidad prestadora de cada servicio, conforme a la legislación sectorial reguladora del servicio.
2.ª En defecto de legislación sectorial, los gastos corresponden íntegramente a la entidad prestadora.
3.ª La entidad prestadora de un servicio urbano puede repercutir los gastos sobre los usuarios en los casos y condiciones que señale su normativa reguladora.
4.ª Los gastos que, correspondiendo a la entidad prestadora de un servicio, hayan sido anticipados por los propietarios, por el Ayuntamiento o por el urbanizador, deben serles reintegrados por la entidad prestadora; a tal efecto dichos gastos pueden ser acreditados mediante certificación del Ayuntamiento.

Artículo 200. *Ejecución de la urbanización.*

1. La ejecución de la urbanización es responsabilidad del urbanizador. A tal efecto el urbanizador puede:

a) Disponer mediante enajenación o gravamen de los terrenos que se hayan reservado en los instrumentos de gestión urbanística para financiar los gastos de urbanización, así como concertar créditos con garantía hipotecaria sobre las fincas afectadas por la actuación.

b) Ejecutar materialmente las obras de urbanización por sus propios medios o contratar su ejecución por un constructor.

c) Poner a disposición del constructor los terrenos que sea necesario ocupar para ejecutar la urbanización, sin que dicha ocupación implique merma de los derechos de los propietarios.

2. No obstante, cuando así convenga a la funcionalidad o calidad de la urbanización, el Ayuntamiento puede acordar su ejecución total o parcial por sus propios medios o por los de otra Administración pública, mediante el procedimiento de obras públicas ordinarias regulado en la legislación sobre régimen local. En cualquier caso, dicha ejecución pública no exime a los propietarios de su obligación de costear los gastos de urbanización.

3. Para asegurar la correcta ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento ostenta la facultad de vigilar la ejecución de la urbanización y de ordenar la corrección de deficiencias en lo ya ejecutado. El coste de las actuaciones necesarias para dichas correcciones tiene la consideración de gasto de urbanización.

Artículo 201. *Canon de urbanización.*

Para financiar la ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento puede imponer la prestación de un canon de urbanización a los propietarios a los que correspondan los gastos de urbanización, conforme a la legislación sobre haciendas locales y a las siguientes reglas:

a) El canon debe establecerse sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística que lo justifique, excluidos los terrenos de uso y domino público, y queda afectado a la ejecución de dicha actuación urbanística.

b) El canon se devenga en proporción al aprovechamiento que corresponda a los propietarios afectados o, cuando aún no sea posible determinarlo con precisión, en proporción a la superficie de sus terrenos.

c) Los propietarios afectados deben abonar el canon que les corresponda dentro del mes siguiente a la notificación individual de su liquidación. Vencido dicho plazo y las prórrogas que justificadamente acuerde conceder el Ayuntamiento, el mismo puede proceder a la exacción del canon mediante el procedimiento administrativo de apremio.

d) El Ayuntamiento puede acordar conceder aplazamientos o fraccionamientos del pago conforme a la normativa sobre recaudación, salvo a los propietarios que hayan solicitado licencia para ejecutar las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento sobre sus terrenos antes de la total ejecución de la actuación.

Artículo 202. *Garantía de urbanización.*

1. La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de una actuación urbanística, en especial cuando sea conveniente diferir algunas de las obras, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios afectados y en su caso del urbanizador, así como de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la actuación.

2. La garantía de urbanización se rige por lo dispuesto con carácter general en los siguientes apartados, y de forma complementaria por lo dispuesto en materia de garantías en la legislación sobre contratación administrativa.

3. La garantía de urbanización debe constituirse sobre el ámbito completo de la actuación urbanística que la justifique, y queda afectada a su ejecución. Cuando proceda su distribución entre los afectados, se devenga en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

4. La garantía de urbanización debe constituirse en el plazo de un mes:

a) En las actuaciones aisladas, desde la notificación del otorgamiento de la licencia urbanística o de la aprobación del Proyecto de Normalización.

b) En las actuaciones integradas, desde la aprobación del Proyecto de Actuación.

5. Transcurridos los plazos señalados en el apartado anterior, así como las prórrogas que justificadamente conceda el Ayuntamiento, sin que se haya constituido la garantía, el mismo puede acordar la caducidad de los efectos del instrumento de gestión urbanística o declarar la ineficacia de la licencia urbanística, en su caso.

6. La garantía de urbanización puede constituirse en alguna de las siguientes formas:

a) En efectivo.

b) Mediante hipoteca de solares situados en el mismo término municipal que la actuación a garantizar. Por acuerdo municipal, esta hipoteca puede ser pospuesta a las posteriores que se constituyan para garantizar préstamos concedidos para ejecutar la actuación.

c) Mediante aval prestado por bancos, cajas de ahorro, cooperativas de crédito, sociedades de garantía recíproca u otros establecimientos financieros de crédito autorizados para operar en España, que cumpla las siguientes condiciones:

1.ª Que tenga vigencia indefinida, hasta que el Ayuntamiento resuelva expresamente su cancelación una vez extinguida la obligación garantizada.

2.ª Que sea solidario respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión.

3.ª Que sea pagadero al primer requerimiento del Ayuntamiento.

d) Mediante contrato de seguro de caución celebrado con entidad aseguradora autorizada para operar en España, que cumpla las siguientes condiciones:

1.ª Que tenga vigencia indefinida, hasta que el Ayuntamiento resuelva expresamente declarar su cancelación una vez extinguida la obligación asegurada.

2.ª Que incluya el compromiso del asegurador de indemnizar al Ayuntamiento al primer requerimiento.

3.ª Que la garantía se constituya en forma de certificado individual de seguro, con la misma extensión y garantías que las resultantes de la póliza, y con referencia expresa a que ante la falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no queda extinguido el contrato, ni suspendida la cobertura, ni liberado el asegurador de su obligación en caso de que el Ayuntamiento deba hacer efectiva la garantía, ni tiene derecho el asegurador a resolver el contrato, ni puede oponer al Ayuntamiento excepción alguna contra el tomador del seguro.

e) En valores cotizados en Bolsa, tanto públicos como privados, que cumplan las siguientes condiciones:

1.ª Que tengan la consideración de valores de elevada liquidez conforme a la legislación sobre contratación administrativa, entendiéndose incluidos la deuda pública y las participaciones en fondos de inversión que, conforme a su reglamento de gestión, inviertan exclusivamente en activos del mercado monetario o de renta fija.

2.ª Que se encuentren representados en anotaciones en cuenta o en certificados nominativos de participaciones en fondos de inversión.

3.ª Que, a efectos de la inmovilización registral de los valores, la garantía se inscriba en el registro contable en el que figuren anotados dichos valores.

4.ª Que en la fecha de inmovilización registral, tengan un valor nominal igual o superior a la garantía y un valor de realización igual o superior al 105 por ciento de la garantía.

5.ª Que estén libres de toda carga o gravamen en el momento de constituirse la garantía, sin que posteriormente puedan tampoco quedar gravados por ningún otro acto o negocio jurídico que perjudique la garantía durante su vigencia.

7. El Ayuntamiento puede requerir el reajuste o la reposición de la garantía de urbanización, otorgando al efecto un plazo de un mes a contar desde la notificación del requerimiento:

a) Cuando por variaciones de precios o modificación del instrumento de gestión urbanística correspondiente se alteren los gastos de urbanización estimados inicialmente.

b) Cuando la garantía experimente variaciones por amortizaciones de valores, sustituciones de éstos o de los avales, ampliaciones o reajustes de su importe o cualquier otra causa.

c) Cuando se hagan efectivas sanciones o indemnizaciones a costa de la garantía.

8. Transcurridos los plazos señalados en el apartado anterior, así como las prórrogas que justificadamente conceda el Ayuntamiento, sin que se haya reajustado o repuesto la garantía, el mismo puede adoptar alguna de las medidas previstas en el apartado 5.

9. La cancelación o devolución de la garantía de urbanización sólo procede una vez vencido el plazo de garantía posterior a la recepción de la urbanización.

Artículo 203. *Contribuciones especiales.*

El coste de la ejecución de la urbanización y en su caso de las expropiaciones de bienes y derechos cuya privación u ocupación temporal sean necesarias al efecto, puede ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales, conforme a la legislación del Estado en materia de Haciendas Locales.

Artículo 204. *Pago en terrenos de los gastos de urbanización.*

El pago de los gastos de urbanización, o en su caso del canon de urbanización, puede satisfacerse de forma total o parcial mediante la cesión de terrenos edificables o de aprovechamiento, en ambos casos de valor equivalente, cuando así lo autoricen los instrumentos de gestión urbanística aplicables o, en defecto de previsión expresa, cuando así se acuerde entre el Ayuntamiento y los afectados.

Artículo 205. *Incumplimiento del pago de los gastos de urbanización.*

Ante el incumplimiento en el pago de los gastos de urbanización, el Ayuntamiento puede adoptar alguna o varias de las siguientes medidas, según las circunstancias del caso:

a) Recaudar los gastos adeudados mediante el procedimiento administrativo de apremio.

b) Ejecutar la garantía de urbanización constituida, previa tramitación de procedimiento con audiencia a los deudores.

c) Someter los terrenos afectados al régimen de venta forzosa.

d) Expropiar los terrenos afectados.

Sección 4.ª Recepción y conservación de la urbanización

Artículo 206. *Entrega y recepción de la urbanización.*

Una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización incluidas en una actuación urbanística, procede su recepción por el Ayuntamiento. Si la urbanización fue ejecutada por el propio Ayuntamiento, la recepción se realiza conforme a la legislación sobre contratación administrativa. En otro caso se aplica el siguiente procedimiento:

a) El urbanizador debe poner en conocimiento del Ayuntamiento la terminación de las obras, solicitando su recepción, adjuntando la correspondiente certificación expedida por la dirección técnica de las obras. En defecto de comunicación del urbanizador, el Ayuntamiento puede también iniciar el procedimiento de recepción, de oficio o a instancia de cualquier interesado.

b) Una vez comprobadas las obras el Ayuntamiento debe, o bien notificar al urbanizador su conformidad con la urbanización ejecutada, o bien requerir la subsanación de las deficiencias observadas en relación con lo dispuesto en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables. En el primer caso se señalará fecha para formalizar el acta de recepción, y en el segundo se otorgará un plazo para subsanar las deficiencias, de entre uno y seis meses, atendiendo a las características de las deficiencias.

c) Una vez subsanadas las deficiencias señaladas por el Ayuntamiento, el urbanizador debe reiterar la comunicación del fin de las obras, iniciándose de nuevo el procedimiento.

d) Si el Ayuntamiento no realiza la notificación citada en la letra b) dentro de los siguientes plazos, a contar desde el inicio del procedimiento, la urbanización se entiende recibida por silencio:

1.º Para las actuaciones aisladas de urbanización, un mes.

2.º Para las actuaciones aisladas de normalización y las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado, tres meses.

3.º Para las actuaciones integradas en suelo urbanizable, seis meses.

e) La urbanización ejecutada está sujeta a un plazo de garantía de un año, a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de recepción o de la fecha en que se produzca la recepción por silencio. El urbanizador está obligado a subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución surgidas durante dicho plazo, previo requerimiento del Ayuntamiento.

f) Vencido el plazo de garantía, de no existir deficiencias en la ejecución de la urbanización, o bien cuando las mismas queden subsanadas, el urbanizador queda relevado de toda responsabilidad en relación con las mismas, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los vicios ocultos conforme a la legislación sobre contratación administrativa.

g) El Ayuntamiento debe notificar la finalización del plazo de garantía al urbanizador, así como al registro de la propiedad para la cancelación de la nota de afección de las fincas. Asimismo debe devolver la garantía constituida y reintegrar en su caso los gastos anticipados antes de seis meses desde la finalización del plazo de garantía, salvo cuando las demás obligaciones y responsabilidades del urbanizador no se encuentren extinguidas, en cuyo caso no procederá la devolución de la garantía hasta su completa extinción.

h) Pueden realizarse recepciones parciales de la urbanización, siempre que el Ayuntamiento considere que la parte recibida pueda ser destinada al uso previsto con independencia funcional de las partes aún sin recibir.

Artículo 207. *Destino de la urbanización.*

1. Una vez recibida la urbanización, los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos, deben integrarse en el dominio público para su afección al uso común general o al servicio público. Se exceptúan de esta obligación las instalaciones y demás elementos necesarios para la prestación de servicios que conforme a la legislación sectorial deban ser cedidos a las entidades prestadoras de los mismos.

2. La cesión de los terrenos citados en el apartado anterior, cuando no se haya producido previamente como efecto de la aprobación del instrumento de gestión urbanística, debe ser perfeccionada una vez recibida la urbanización. En ningún caso puede el Ayuntamiento otorgar licencia de primera ocupación o utilización de cualesquiera construcciones o instalaciones en ámbitos donde no haya tenido lugar la cesión regulada en este artículo.

3. No obstante, los servicios urbanos de trazado aéreo o subterráneo pueden discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad privada, siempre que se constituya una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación.

Artículo 208. *Conservación de la urbanización.*

1. Hasta la recepción de la urbanización, su vigilancia, conservación y mantenimiento se consideran gastos de urbanización, y por tanto corresponden a quienes tuvieran atribuidos los mismos conforme al artículo 199.

2. Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede suscribir un convenio urbanístico con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en un ámbito determinado, a fin de que los mismos colaboren en la conservación y mantenimiento de la urbanización de dicho ámbito. A tal efecto, además de lo dispuesto con carácter general para los convenios urbanísticos en los artículo 435 a 440, se aplican las siguientes reglas:

a) El convenio debe especificar:

1.º El alcance de la colaboración de los propietarios en la conservación y mantenimiento de la urbanización, que puede ser total o parcial.

2.º La duración del compromiso de colaboración de los propietarios, que no puede ser inferior a cuatro años ni superior a diez, sin perjuicio de la renovación del convenio una vez transcurrido el plazo inicialmente previsto en el mismo.

b) La firma del convenio determina para los propietarios afectados, incluidos en su caso el Ayuntamiento y las demás Administraciones públicas que lo sean, la obligación de constituir una Entidad de Conservación y de permanecer integrados en la misma en tanto esté vigente el convenio, de acuerdo a las normas generales señaladas en los artículos 192 a 197 para las entidades urbanísticas colaboradoras y a las siguientes reglas específicas:

1.ª La cuota de conservación de cada propietario debe ser proporcional al aprovechamiento que les corresponda. En los inmuebles en régimen de propiedad horizontal, la cuota se distribuye entre los propietarios conforme a la normativa sobre propiedad horizontal.

2.ª En los estatutos de la Entidad de Conservación debe constar que la cuota de conservación adeudada genera a favor de la Entidad, además de los recargos e intereses fijados en el Reglamento General de Recaudación, el devengo del interés legal del dinero más dos puntos.

3.ª Una vez transcurrido el plazo de vigencia señalado en el convenio, si el mismo no se renueva, procede la disolución de la Entidad conforme al artículo 197.

Sección 5.ª Derechos de realojo y retorno

Artículo 209. *Ejercicio de los derechos de realojo y retorno en las actuaciones urbanísticas.*

En la ejecución de las actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar sus derechos de realojo y retorno conforme a la legislación del Estado y complementariamente a las siguientes reglas:

a) En actuaciones de expropiación, la obligación de hacer efectivos los derechos de realojo y retorno corresponde a la administración expropiante, o en su caso al beneficiario de la expropiación.

b) En actuaciones sin expropiación, la obligación de hacer efectivos los derechos de realojo y retorno corresponde:

1.º Al urbanizador, respecto de los ocupantes en régimen de propiedad.

2.º Al propietario, respecto de los ocupantes en régimen de arrendamiento.

c) Los potenciales beneficiarios de los derechos regulados en este artículo deben acreditar que ya tenían la condición de ocupantes legales antes de la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística, o cuando el mismo no sea exigible, del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.

d) En todos los supuestos previstos en este artículo, los beneficiarios pueden aceptar la sustitución del realojo o del retorno por una indemnización en efectivo.

CAPÍTULO II

Actuaciones aisladas

Sección 1.ª Objeto y gestión

Artículo 210. *Objeto y gestión de las actuaciones aisladas.*

Según su objeto, modo de gestión y clase de suelo sobre la que pueden ejecutarse, se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas:

a) En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada, actuaciones aisladas de urbanización, normalización, rehabilitación y regeneración, así como actuaciones aisladas que combinen el objeto y las características de cualquiera de las citadas.

b) En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse, mediante gestión pública:

1.º Actuaciones aisladas de expropiación.
2.º Actuaciones aisladas de ocupación directa.
3.º Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación sobre régimen local.

Sección 2.ª Actuaciones aisladas de urbanización

Artículo 211. *Objeto.*

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden tener por objeto:

a) Completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas clasificadas en el planeamiento urbanístico como suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.
b) Completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas que tengan la condición de suelo urbano aunque no cuenten con determinaciones de planeamiento urbanístico, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.
c) Edificar los solares o rehabilitar las construcciones existentes sobre los mismos.

Artículo 212. *Iniciativa y modos de gestión.*

1. Las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso asume la condición de urbanizador el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el apartado a) del artículo 191, y como tal:

a) Promueve y ejecuta la actuación conforme a la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias.
b) Financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación.

2. Asimismo las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso el propietario asume la condición de urbanizador, y como tal:

a) Promueve la actuación sobre el ámbito necesario para que su parcela adquiera la condición de solar, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística.
b) Ejecuta la actuación por sus propios medios, previa obtención de la licencia.
c) Financia la actuación por sus propios medios o bien con cargo al canon de urbanización que el Ayuntamiento imponga a los propietarios beneficiados por la actuación, en su caso, conforme al artículo 201.

3. Asimismo las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión privada, asumiendo la condición de urbanizador una persona que la adquiera mediante venta o sustitución forzosa conforme a lo previsto en los artículos 329 a 334.
4. Las actuaciones aisladas de urbanización pueden ejecutarse:

a) Previamente a la ejecución de cualesquiera construcciones e instalaciones, conforme al procedimiento regulado en el artículo siguiente.
b) Simultáneamente a la ejecución total o parcial de las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico sobre la parcela afectada por la actuación, conforme al procedimiento regulado en los dos artículos siguientes.

Artículo 213. *Procedimiento de gestión privada.*

1. El propietario que pretenda ejecutar una actuación aislada de urbanización sobre su parcela debe solicitar el otorgamiento de la licencia urbanística conforme al artículo 293, acompañando un proyecto técnico que programe técnica y económicamente la actuación con el detalle de los gastos de ejecución material de la urbanización necesarios para que la parcela alcance la condición de solar.
2. En los proyectos técnicos no pueden establecerse determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico, ni modificar las que estén vigentes, sin perjuicio

de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 por ciento.

3. Al otorgar la licencia urbanística, el Ayuntamiento debe imponer al propietario solicitante las condiciones que resulten necesarias, de entre las siguientes, para asegurar que la parcela alcance o recupere la condición de solar:

a) Costear las obras de urbanización necesarias para completar o rehabilitar los servicios urbanos, incluida la conexión con las redes municipales, y para regularizar o rehabilitar las vías públicas existentes, conforme a las alineaciones fijadas en el planeamiento urbanístico.

b) Ceder gratuitamente al municipio, en las condiciones y con los límites establecidos en el artículo 41, los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico para delimitar la propiedad privada del dominio público.

c) Garantizar la ejecución de la urbanización, constituyendo en el plazo de un mes desde la notificación del otorgamiento de la licencia, una garantía de urbanización conforme al artículo 202, por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de las obras por el Ayuntamiento.

Artículo 214. *Urbanización y construcción simultáneas.*

Cuando se pretenda ejecutar construcciones o instalaciones permitidas por el planeamiento urbanístico de forma simultánea a la ejecución de la urbanización, se aplican las reglas señaladas en el artículo anterior, y además las siguientes:

a) El proyecto técnico a presentar con la solicitud de licencia debe programar la ejecución de las construcciones o instalaciones de forma coordinada con la urbanización.

b) En la solicitud de licencia urbanística debe constar expresamente que el solicitante se compromete a:

1.º Ejecutar las construcciones e instalaciones permitidas por el planeamiento urbanístico simultáneamente a la urbanización.

2.º No utilizar las construcciones e instalaciones ejecutadas hasta que la urbanización haya sido recibida.

3.º Establecer las condiciones anteriores en cualesquiera cesiones del derecho de propiedad o de uso que se efectúen para la totalidad o partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas.

Artículo 215. *Incumplimiento de condiciones.*

En caso de incumplimiento de todas o algunas de las condiciones establecidas en los dos artículos anteriores, el Ayuntamiento debe adoptar todas o algunas de las siguientes medidas, evaluando las circunstancias del caso:

a) Incautar la garantía constituida y ejecutar subsidiariamente la urbanización con cargo a la misma, previo apercibimiento al propietario incumplidor.

b) Declarar la ineficacia de la licencia otorgada, sin derecho a indemnización.

c) Impedir el uso de las construcciones e instalaciones ejecutadas, en particular denegando el otorgamiento de la licencia de primera ocupación o utilización, así como de otras licencias y autorizaciones que fueran necesarias.

Sección 3.ª Actuaciones aisladas de normalización

Artículo 216. *Objeto.*

1. Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. Las actuaciones aisladas de normalización se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización, utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización.

Artículo 217. *Iniciativa y modos de gestión.*

1. Las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el apartado a) del artículo 191 asume la condición de urbanizador, y como tal:

a) Promueve la actuación, elaborando y aprobando el Proyecto de Normalización, y la ejecuta conforme a lo dispuesto en el mismo.
b) Financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados.

2. Asimismo las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de normalización asumen en conjunto la condición de urbanizador, y como tal:

a) Promueven la actuación, elaborando a su costa el Proyecto de Normalización y presentándolo en el Ayuntamiento.
b) Ejecutan la actuación, previa aprobación del Proyecto por el Ayuntamiento, ajustándose en la ejecución a lo dispuesto en dicho Proyecto.
c) Financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

3. Asimismo las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, con cualquiera de los sistemas de actuación integrada previstos en el artículo 234, en las mismas condiciones reguladas para las actuaciones integradas.

Artículo 218. *Unidades de normalización.*

Las unidades de normalización son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización. Estas unidades pueden delimitarse y modificarse:

a) En el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, así como en sus revisiones y modificaciones, conforme a los criterios señalados en el artículo 97. En particular, las modificaciones de planeamiento cuyo único objeto sea la creación, agrupación, división, alteración de límites o supresión de unidades de normalización, sin alterar otras determinaciones, pueden tramitarse por el procedimiento del artículo 171.
b) En el propio Proyecto de Normalización, aplicando los mismos criterios.

Artículo 219. *Proyectos de normalización.*

1. Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de normalización completas.
2. Los Proyectos de Normalización no pueden:

a) Aprobarse sin que previa o simultáneamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad.
b) Establecer determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estén vigentes, en ambos casos salvo lo relativo a la propia delimitación de la unidad y sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 por ciento.
c)

3. Los Proyectos de Normalización deben contener los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa.
b) Delimitación de la unidad de normalización, cuando no esté delimitada por el instrumento de planeamiento general o si se modifican los límites allí previstos.

c) Relación de los propietarios y otros titulares de derechos sobre las fincas incluidas en la unidad, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad, con indicación de los domicilios de todos ellos a efectos de notificaciones.

d) Identificación registral de las fincas incluidas en la unidad, acompañando certificaciones registrales de titularidad y cargas o, en caso de fincas no inmatriculadas, testimonio de los títulos justificativos de la propiedad.

e) Documentos de información, incluyendo al menos un plano a escala 1:500, que reflejen la situación de la unidad, la parcelación original, las construcciones e instalaciones existentes en su caso, y las determinaciones del planeamiento urbanístico aplicables.

f) Documentos sobre la normalización, incluyendo al menos un plano a escala 1:500, que identifiquen con precisión las fincas normalizadas y el aprovechamiento que les corresponde, así como los terrenos a ceder al municipio.

4. En los Proyectos de Normalización se seguirán las siguientes reglas, salvo cuando se aplique alguno de los sistemas de actuación integrada:

a) Deben cederse gratuitamente al municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes.

b) Cuando el aprovechamiento que permita el planeamiento sobre las fincas normalizadas no coincida con el permitido sobre las fincas de origen, las variaciones deben ser compensadas en efectivo, o bien, con consentimiento del afectado, mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente.

c) En defecto de acuerdo entre los propietarios de la unidad se aplican las reglas sobre reparcelación establecidas en los artículos 246 a 248.

Artículo 220. *Procedimiento.*

Los Proyectos de Normalización se aprueban y se modifican siguiendo el procedimiento establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 251.

Artículo 221. *Efectos.*

La aprobación definitiva de los Proyectos de Normalización produce los efectos citados en el artículo 252 para la aprobación de los Proyectos de Actuación.

Sección 4.ª Actuaciones aisladas de carácter mixto

Artículo 222. *Actuaciones aisladas de carácter mixto.*

Las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado pueden combinar el objeto y las características de todas o algunas de las modalidades previstas en este reglamento: actuaciones de urbanización, de normalización, de rehabilitación y de regeneración. En tal caso en su desarrollo deberán seguirse las reglas establecidas para las modalidades que se apliquen.

Sección 5.ª Actuaciones aisladas de expropiación

Artículo 223. *Objeto.*

1. Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, con alguna de las siguientes finalidades:

a) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

b) Ampliar los patrimonios públicos de suelo.

c) Sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

2. Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en este Reglamento.

Artículo 224. *Requisitos y efectos.*

1. La ejecución de las actuaciones aisladas de expropiación requiere:

a) Que su ámbito se delimite por un instrumento de planeamiento urbanístico, o en su defecto por un Proyecto de Expropiación aprobado conforme al procedimiento del artículo 220, que se completará con las publicaciones previstas en la legislación sobre expropiación forzosa.

b) Que el instrumento citado en la letra anterior incluya la relación de propietarios y demás titulares afectados por la expropiación y la descripción de los bienes y derechos a expropiar.

c) Que durante la tramitación del instrumento citado en la letra a) sean notificadas a los propietarios y demás titulares las correspondientes hojas de aprecio.

d) En particular, cuando se trate de actuaciones que tengan por objeto ejecutar los sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas, que el instrumento citado en la letra a) las defina así y califique los terrenos necesarios con dicha finalidad.

2. El acuerdo de aprobación definitiva del instrumento que cumpla lo dispuesto en el apartado anterior produce los efectos citados en el artículo 184, en cuanto no se deriven del planeamiento urbanístico previamente aprobado.

Artículo 225. *Procedimiento de tasación conjunta.*

1. Mediante el procedimiento de tasación conjunta se fijan de manera razonada los precios de los terrenos afectados por la actuación, según su clasificación y calificación urbanística, estableciendo las hojas de justiprecio individualizado para cada finca, en las que se contendrán el valor del suelo y de las construcciones, instalaciones y plantaciones que sustente, y las hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. Una vez notificada la aprobación del instrumento que legitime la expropiación conforme al artículo anterior, si los afectados, dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración contenida en su hoja de aprecio, la Administración expropiante debe trasladar el expediente a la Comisión Territorial de Valoración para que fije el justiprecio. En otro caso, el silencio del interesado se considera como aceptación de la valoración fijada en la hoja de aprecio, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

3. El justiprecio de los bienes y derechos a expropiar puede satisfacerse, de acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos o mediante la cesión de aprovechamiento que corresponda a la Administración expropiante, en ambos casos de valor equivalente.

4. El pago o depósito de la valoración establecida en el instrumento que legitime la expropiación, o en su caso la aprobación del documento de adjudicación de terrenos de valor equivalente a los propietarios expropiados, habilita a la Administración expropiante para ocupar las fincas previo levantamiento de las correspondientes actas, y produce los efectos previstos en la legislación sobre expropiación forzosa, sin perjuicio de que continúe la tramitación de los procedimientos para la determinación definitiva del justiprecio ante la Comisión Territorial de Valoración.

Artículo 226. *Expropiación de dotaciones urbanísticas públicas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.*

En las actuaciones aisladas que tengan por objeto la expropiación de terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, la Administración expropiante se integra en la unidad de actuación a la que esté adscrito el aprovechamiento de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario original.

Artículo 227. *Incumplimiento de plazos.*

1. Las actuaciones aisladas de expropiación para la ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas, así como para la ampliación de los patrimonios

públicos de suelo, deben iniciarse antes de transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

2. Transcurrido el plazo citado sin que se haya iniciado la actuación, los propietarios pueden advertir al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la Ley transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

3. A tal efecto, los propietarios pueden presentar sus correspondiente hojas de aprecio, y transcurridos tres meses sin que el Ayuntamiento notifique su aceptación o bien sus hojas de aprecio contradictorias, los propietarios pueden dirigirse a la Comisión Territorial de Valoración para que fije el justiprecio correspondiente. La valoración debe entenderse referida al momento del inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley.

Sección 6.ª Actuaciones aisladas de ocupación directa

Artículo 228. *Objeto.*

1. El Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

2. La ocupación directa consiste en el reconocimiento al propietario de terrenos reservados para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, de su derecho a integrarse en una unidad de actuación de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, en la cual el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios. En dicha unidad, el propietario ocupado se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento.

Artículo 229. *Requisitos.*

La ejecución de las actuaciones aisladas de ocupación directa requiere que el propietario dé su consentimiento, y además:

a) Que esté aprobado el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación en la que haya de integrarse el propietario de los terrenos que se vayan a ocupar. No obstante, este requisito podrá excusarse si dicho propietario accede a ello.

b) Que los terrenos que se vayan a ocupar estén calificados como dotaciones urbanísticas públicas.

Artículo 230. *Procedimiento.*

La ejecución de las actuaciones aisladas de ocupación directa debe ajustarse al siguiente procedimiento:

a) La relación de terrenos que se vayan a ocupar, sus propietarios, el aprovechamiento que corresponda a cada uno de ellos y las unidades de actuación en las que deban integrarse, ha de publicarse en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y notificarse a dichos propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de un mes, así como al Registro de la Propiedad.

b) Terminado dicho plazo de audiencia debe levantarse el acta de ocupación, haciendo constar las siguientes circunstancias:

1.ª Datos de identificación de los titulares de derechos sobre las fincas ocupadas.

2.ª Resultado del trámite de audiencia a dichos titulares.

3.ª Descripción escrita y gráfica de las fincas o partes de fincas objeto de ocupación directa, indicando la superficie ocupada, su aprovechamiento y los datos registrales, incluidas las cargas que hayan de cancelarse por ser incompatibles con el planeamiento.

4.ª Unidad de actuación en la que haya de hacerse efectivo el aprovechamiento.

c) Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados o sin persona que los represente, o cuando se trate de propiedad litigiosa, las actuaciones señaladas deben practicarse con intervención del Ministerio Fiscal.

d) El Ayuntamiento debe expedir a favor de cada propietario certificación del acta de ocupación, remitiendo copia al Registro de la Propiedad para inscribir a favor del Ayuntamiento la superficie ocupada y a favor de los propietarios el aprovechamiento de las fincas ocupadas, a cuyos folios se trasladarán todos los asientos vigentes de las mismas.

Artículo 231. *Efectos.*

La ejecución de las actuaciones aisladas de ocupación directa produce los siguientes efectos:

a) El levantamiento del acta de ocupación directa produce los efectos citados en el artículo 252 para la aprobación de los Proyectos de Actuación.

b) Las cargas o derechos existentes sobre las fincas ocupadas pueden quedar liberadas, recibiendo sus titulares aprovechamiento en proporción al valor de su derecho, si en el momento de la ocupación el propietario de la finca y los titulares de las cargas presentan escritura pública otorgada por ellos en la que se repartan el aprovechamiento de la finca ocupada a título de dominio. En tal caso, todos ellos tienen la consideración de propietarios al efecto de hacer efectivo su derecho en la unidad de actuación en que han de integrarse.

c) Los propietarios afectados por la ocupación directa tienen derecho a indemnización por ocupación temporal, conforme a la legislación del Estado, desde el levantamiento del acta de ocupación hasta la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación de la unidad de actuación en la que se hayan integrado.

Artículo 232. *Incumplimiento de plazos.*

1. Las actuaciones aisladas de ocupación directa deben iniciarse antes de transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

2. Transcurridos cuatro años desde la ocupación directa sin que se haya aprobado definitivamente el instrumento de gestión urbanística que contenga la reparcelación de la unidad de actuación en la que se hayan integrado los propietarios de las fincas ocupadas, pueden éstos advertir al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la Ley transcurridos seis meses desde dicha advertencia, conforme al procedimiento regulado en el artículo 227.3.

CAPÍTULO III

Actuaciones integradas: Disposiciones comunes

Sección 1.ª Objeto y gestión

Artículo 233. *Objeto de las actuaciones integradas.*

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística.

Artículo 234. *Gestión de las actuaciones integradas.*

1. Las actuaciones integradas se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, denominadas unidades de actuación.

2. Las actuaciones integradas utilizan como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Actuación. No obstante, cuando el Proyecto de Actuación no incluya las determinaciones completas sobre reparcelación, debe aprobarse posteriormente un Proyecto de Reparcelación. Asimismo, cuando el Proyecto de Actuación no incluya las

determinaciones completas sobre urbanización, debe aprobarse posteriormente un Proyecto de Urbanización.

3. Para la gestión de las actuaciones integradas se aplican las disposiciones comunes establecidas en este capítulo, junto con las normas específicas señaladas para cada uno de los siguientes sistemas de actuación:

a) Sistema de concierto, regulado en los artículos 255 a 258.
b) Sistema de compensación, regulado en los artículos 259 a 263.
c) Sistema de cooperación, regulado en los artículos 264 a 268.
d) Sistema de concurrencia, regulado en los artículos 269 a 276.
e) Sistema de expropiación, regulado en los artículos 277 a 283.

Artículo 235. *El urbanizador en las actuaciones integradas.*

En las actuaciones integradas el urbanizador debe, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación:

a) Asumir las obligaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, y en particular en el Proyecto de Actuación.

b) Elaborar los Proyectos de Reparcelación y Urbanización cuando el Proyecto de Actuación no incluya todas las determinaciones sobre reparcelación y urbanización.

c) Ejecutar la actuación, previa aprobación por el Ayuntamiento del Proyecto de Actuación y en su caso de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

d) Financiar los gastos de urbanización previstos en el Proyecto de Actuación y en su caso en el Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

e) Responder de los daños causados por la ejecución de la actuación, salvo cuando se deban al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, o de instrucciones escritas del Ayuntamiento.

Sección 2.ª Unidades de actuación

Artículo 236. *Concepto de unidad de actuación.*

1. Las unidades de actuación son superficies delimitadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable o coincidentes con los mismos, que definen el ámbito completo de una actuación integrada.

2. Los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y de las demás dotaciones urbanísticas públicas deben ser considerados como parte integrante de las unidades de actuación en las que hayan sido incluidos, y sus propietarios deben ser tenidos como propietarios de la unidad de actuación, a todos los efectos.

3. Cuando alguna de las fincas incluidas en una unidad de actuación pertenezca a una comunidad proindiviso, cada comunero puede disponer libremente de su parte sin necesidad de consentimiento de los demás comuneros, a los solos efectos de la gestión urbanística, incluido el cómputo de la mayoría exigida para proponer determinados sistemas de actuación.

Artículo 237. *Delimitación y modificación.*

1. Las unidades de actuación se delimitan, si procede, en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, conforme al artículo 108. En defecto de delimitación se entiende que la unidad de actuación coincide con el sector.

2. Las unidades de actuación pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. En particular, las modificaciones cuyo único objeto sea la agrupación o división de unidades ya existentes o la alteración de límites entre varias unidades, sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento vigente, pueden tramitarse por el procedimiento del artículo 171.

3. Asimismo las unidades de actuación pueden modificarse justificadamente en el Proyecto de Actuación.

Artículo 238. *Bienes de dominio público.*

1. Los bienes de dominio público incluidos en la unidad de actuación para los cuales el planeamiento urbanístico mantenga el uso que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos no deben verse afectados por la gestión urbanística.

2. Cuando en la unidad existan bienes de dominio público para los cuales el planeamiento urbanístico establezca un uso diferente del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se aplican los siguientes criterios:

a) Para los de titularidad no municipal, el Ayuntamiento debe instar ante la Administración competente el procedimiento que corresponda para su mutación demanial o desafectación.

b) Para los de titularidad municipal, se aplica la legislación sobre régimen local.

c) En caso de duda sobre su titularidad, deben entenderse municipales.

3. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a la superficie de los bienes de uso y dominio público pertenecerá a su Administración titular.

4. **(Derogado)**

5. **(Derogado)**

Artículo 239. *Diferencias de aprovechamiento.*

1. Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad de actuación sea superior al aprovechamiento que corresponda al conjunto de sus propietarios, el exceso corresponde al Ayuntamiento y debe incorporarse al Patrimonio Municipal de Suelo.

2. Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad de actuación sea inferior al aprovechamiento que corresponda al conjunto de sus propietarios, el Ayuntamiento debe compensar la diferencia optando, previa audiencia a los propietarios afectados, por alguna o varias de las siguientes posibilidades:

a) Atribuir a los propietarios afectados aprovechamiento de titularidad municipal en unidades de actuación que se encuentren en situación inversa.

b) Abonar el valor de la diferencia de aprovechamiento en efectivo.

c) Asumir gastos de urbanización por valor equivalente.

Sección 3.ª Proyectos de actuación: Objeto y determinaciones generales

Artículo 240. *Objeto, contenido y limitaciones.*

1. Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de actuación completas del mismo sector.

2. Sin perjuicio de las especialidades que se establecen para cada sistema de actuación, los Proyectos de Actuación deben establecer los siguientes grupos de determinaciones:

a) Determinaciones generales.

b) Determinaciones sobre la urbanización de la unidad de actuación.

c) Determinaciones sobre la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación.

3. Los Proyectos de Actuación no pueden establecer determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico ni suprimir o modificar las que estén vigentes, con las siguientes excepciones, que se justificarán adecuadamente:

a) La delimitación de las unidades de actuación.

b) Las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 por ciento.

4. Los Proyectos de Actuación pueden actualizar el cálculo del aprovechamiento medio, como resultado de los ajustes de los coeficientes de ponderación que se justifiquen mediante un estudio del mercado de suelo que forme parte integrante de su documentación.

Artículo 241. *Determinaciones generales.*

Los Proyectos de Actuación deben incluir las siguientes determinaciones generales:

a) Sistema de actuación propuesto.

b) Urbanizador propuesto y, en su caso, persona física que actúe como su representante, indicando su domicilio a efectos de notificaciones.

c) Identificación registral de las fincas incluidas en la unidad.

d) Relación de los propietarios de las fincas incluidas en la unidad, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad, indicando sus domicilios a efectos de notificaciones. Para determinar las titularidades y resolver otras cuestiones respecto de quienes carezcan de capacidad de obrar o bien tengan limitada, condicionada o prohibida su facultad de disponer, se aplican las normas establecidas en la legislación sobre expropiación forzosa.

e) Documentos de información, que reflejen adecuadamente las características relevantes de la unidad de actuación, tales como situación, topografía, elementos naturales, parcelación y construcciones e instalaciones existentes, incluyendo planos a escala mínima 1:1.000. También debe indicarse el planeamiento urbanístico vigente, reproduciendo los planos aplicables.

f) Documentos que acrediten que, una vez aprobado el Proyecto, podrá constituirse una garantía de urbanización conforme al artículo 202 por el importe que determine el Ayuntamiento entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos. Si el Proyecto se elabora por administraciones públicas o entidades dependientes de las mismas, es suficiente la acreditación de la existencia de crédito comprometido con cargo a fondos públicos.

g) Plazos para la ejecución de la actuación, que no pueden ser superiores a los señalados en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

h) Cuando resulte conveniente para el mejor desarrollo de la actuación, los compromisos complementarios que asuma el urbanizador en cuanto a ejecución de dotaciones urbanísticas públicas o privadas u otras construcciones o instalaciones, afección de determinados inmuebles a fines sociales o cualesquiera otras prestaciones.

Sección 4.ª Proyectos de actuación: Determinaciones sobre urbanización

Artículo 242. *Determinaciones básicas sobre urbanización.*

1. Las determinaciones sobre urbanización tienen por objeto la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar, de forma que pueda estimarse su coste, así como la distribución del mismo en proporción al aprovechamiento correspondiente a los propietarios.

2. Respecto de las determinaciones sobre urbanización, los Proyectos de Actuación pueden limitarse a incluir las bases para la urbanización de la unidad de actuación, señalando al menos:

a) El plazo para que el urbanizador elabore un Proyecto de Urbanización que incluya las determinaciones completas sobre urbanización señaladas en el artículo siguiente.

b) Las características técnicas mínimas que deba cumplir el Proyecto de Urbanización.

c) La estimación justificada del importe total de los gastos de urbanización.

d) Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización.

Artículo 243. *Determinaciones completas sobre urbanización.*

Si los Proyectos de Actuación no se limitan sólo a incluir las bases para la urbanización de la unidad de actuación, deben incluir todas las determinaciones precisas para definir

técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución de la urbanización, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización necesarios, de forma que pueda estimarse su coste y su distribución entre los propietarios afectados, y respetando las siguientes reglas:

a) La distribución de los gastos de urbanización entre los propietarios afectados se efectúa en proporción al aprovechamiento que les corresponda. No obstante, si aún no está aprobado el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, el reparto debe efectuarse en proporción a la superficie de sus fincas de origen.

b) Las determinaciones sobre urbanización deben redactarse con la precisión suficiente para poder ser ejecutadas bajo la dirección de técnicos diferentes de sus redactores.

c) Las determinaciones sobre urbanización deben reflejarse en los siguientes documentos:

1.º Memoria descriptiva y justificativa de las obras de urbanización.
2.º Planos de urbanización que definan los contenidos técnicos de las obras.
3.º Pliego de condiciones técnicas.
4.º Mediciones.
5.º Cuadro de precios.
6.º Presupuesto.

Sección 5.ª Proyectos de actuación: Determinaciones sobre reparcelación

Artículo 244. *Determinaciones básicas sobre reparcelación.*

1. Las determinaciones sobre reparcelación tienen por objeto la agrupación de la totalidad de las fincas incluidas en una unidad de actuación, sin exclusión alguna, para su nueva división conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, con cesión al municipio de los terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, y con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las fincas, a la Administración actuante y en su caso al urbanizador, en proporción a sus respectivos derechos.

2. Respecto de las determinaciones sobre reparcelación, los Proyectos de Actuación pueden limitarse a incluir las bases para la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación, las cuales deben señalar al menos:

a) El plazo para que el urbanizador elabore un Proyecto de Reparcelación que incluya las determinaciones completas sobre reparcelación señaladas en el artículo siguiente.

b) Los criterios para la definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación, así como para la valoración y adjudicación de las parcelas resultantes y para la determinación de las compensaciones e indemnizaciones que procedan.

Artículo 245. *Determinaciones completas sobre reparcelación.*

Si los Proyectos de Actuación no se limitan sólo a incluir las bases para la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación, deben incluir las siguientes determinaciones completas sobre reparcelación, conforme a las reglas establecidas en los artículos 246, 247 y 248, reflejando dichas determinaciones en los documentos citados en el artículo 249:

a) Determinación de los terrenos que deben ser objeto de cesión a las Administraciones públicas.

b) Definición de los derechos de los afectados por la reparcelación.

c) Valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación.

d) Adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación.

e) Compensaciones e indemnizaciones que resulten de la reparcelación.

Artículo 246. *Definición de derechos.*

La definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Los derechos de los propietarios son proporcionales a la superficie de sus fincas de origen respectivas, incluso si eran exteriores a la unidad de actuación.

b) En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de los terrenos, debe prevalecer ésta. Si la discordancia se plantea en orden a la titularidad de derechos, dado que la resolución del conflicto corresponde a los Tribunales, el Proyecto de Actuación debe limitarse a constatar que la titularidad es dudosa o litigiosa, según proceda, asumiendo el Ayuntamiento la representación de los derechos e intereses de esas titularidades durante la tramitación del Proyecto de Actuación, salvo convenio entre las partes interesadas.

c) Los propietarios de las obras de urbanización que puedan ser conservadas por resultar conformes con el planeamiento urbanístico y útiles para la ejecución de la actuación tienen derecho a ser indemnizados según el coste de reposición de las obras, corregido según su antigüedad y estado de conservación y con independencia del valor del suelo.

d) Los propietarios de las construcciones y obras de urbanización existentes que no puedan ser conservadas tienen derecho a ser indemnizados según su coste de reposición, corregido según su antigüedad y estado de conservación y con independencia del valor del suelo. Asimismo los propietarios de las instalaciones y plantaciones existentes que no puedan ser conservadas tienen derecho a ser indemnizados conforme a lo dispuesto para su valoración en la legislación sobre expropiación forzosa y en la legislación sectorial aplicable, y de forma subsidiaria según las normas de Derecho Administrativo, Civil y Fiscal aplicables, y con independencia del valor del suelo. A tal efecto se entiende que no pueden ser conservadas las construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

1.ª Que sea imprescindible su eliminación para ejecutar la actuación.

2.ª Que queden emplazadas en una parcela resultante que no se adjudique a su propietario.

3.ª Que estén destinadas a usos prohibidos en el planeamiento urbanístico vigente.

4.ª Que hayan sido declaradas fuera de ordenación por el planeamiento urbanístico vigente.

5.ª Que sean disconformes con el planeamiento urbanístico y el aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre la parcela resultante en la que queden emplazadas sea superior o inferior en más de un 15 por ciento al que corresponda a su propietario.

e) Las reglas establecidas en la letra anterior son también aplicables para determinar las indemnizaciones a las que tienen derecho los titulares de servidumbres, cargas, derechos reales, derechos de arrendamiento y demás derechos que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico.

f) Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione, mantienen sus derechos y resultan adjudicatarios en el mismo concepto en que lo eran anteriormente por aplicación del principio de subrogación real.

Artículo 247. *Valoración de las parcelas resultantes.*

La valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo a las siguientes reglas en el marco de lo dispuesto sobre valoraciones en la legislación del Estado:

a) Como regla general, la valoración se determina aplicando al aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre cada parcela resultante, el valor básico de repercusión recogido en las ponencias de valores catastrales vigentes.

b) En caso de inexistencia de los valores de las ponencias catastrales, o cuando los mismos sean manifiestamente incongruentes con la realidad del mercado inmobiliario, la valoración se determina aplicando los valores de repercusión obtenidos por el método residual, e introduciendo en caso necesario coeficientes de ponderación relativos al uso y la

tipología edificatoria de la parcela resultante, conforme a la normativa sobre valoración catastral.

Artículo 248. *Adjudicación de las parcelas resultantes.*

La adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación, o parcelas resultantes, debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Debe ser objeto de adjudicación toda la superficie que conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable.

b) Los propietarios, el Ayuntamiento y en su caso el urbanizador deben recibir parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponda en proporción a sus derechos.

c) Los propietarios deben recibir parcelas situadas sobre sus fincas de origen, o de no ser factible en el lugar más próximo posible, salvo cuando más de un 50 por ciento de la superficie de las fincas de origen esté reservada para dotaciones urbanísticas públicas.

d) No deben adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable definida en el planeamiento urbanístico, o que no sean adecuadas para su uso conforme al mismo.

e) Cuando el aprovechamiento que corresponda a cada propietario no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas en plena propiedad, los restos deben satisfacerse mediante adjudicación en proindiviso o, de no ser posible o conveniente, en efectivo. En particular, procede la adjudicación en efectivo para los propietarios a los que corresponda menos del 25 por ciento de la parcela mínima edificable.

f) Los terrenos con construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento, o que puedan ser conservadas por no encontrarse en las situaciones citadas en el artículo 246.d), deben adjudicarse a sus propietarios originales, sin perjuicio de que se normalicen sus linderos en la parte no edificada y de las compensaciones en efectivo que procedan.

g) Los propietarios en régimen de comunidad de bienes, así como los propietarios de edificios en régimen de propiedad horizontal que no puedan ser conservados conforme al artículo 246.d), deben recibir parcelas en régimen de comunidad de bienes, con participaciones en proporción a sus derechos originales.

Artículo 249. *Documentación sobre reparcelación.*

1. Si el Proyecto de Actuación incluye las determinaciones completas sobre reparcelación, las mismas deben reflejarse en una Memoria de Reparcelación, en la que conste:

a) Relación de los afectados por la reparcelación no citados en el artículo 241.d): Titulares de aprovechamiento que deba hacerse efectivo en la unidad, titulares de derechos reales o de arrendamiento sobre fincas incluidas en la unidad, y cualesquiera otros interesados que hayan comparecido justificando su derecho o interés legítimo.

b) Descripción de las fincas incluidas en la unidad de actuación en todo lo no citado en el artículo 241.c), así como de las unidades de aprovechamiento que deban hacerse efectivas en la unidad, especificando su titularidad, así como las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y demás datos registrales. Cuando una finca se incluya sólo en parte en la unidad, la descripción puede limitarse a la parte afectada señalando sus linderos respecto de la finca matriz. Asimismo debe hacerse constar la existencia de fincas no inscritas, los casos de doble inmatriculación, propietarios desconocidos o titularidad controvertida, y en general todas las discrepancias entre la realidad de las fincas y los datos del Registro de la Propiedad, a los efectos de restablecer la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral.

c) Descripción de las construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización existentes en la unidad de actuación, indicando para las que puedan ser conservadas las parcelas resultantes en las que se ubican, y para las que no puedan ser conservadas la indemnización que corresponda a su titular, así como la relación de ocupantes con derechos de realojo o retorno, en su caso.

d) Descripción de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen, indicando para los que deban ser objeto de traslado las parcelas resultantes a las que se trasladan, y para los que deban ser cancelados el motivo de su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico así como la indemnización que corresponda a su titular.

e) Descripción de las fincas resultantes de la reparcelación conforme a la legislación hipotecaria: respecto de las fincas destinadas al uso y dominio público deben formarse tantas fincas como porciones de suelo que, aun sin ser colindantes, tengan el mismo destino urbanístico, y respecto de las fincas con aprovechamiento debe indicarse la causa de la adjudicación, sea subrogación real con las fincas aportadas, o adquisición originaria por cesión a la Administración actuante, retribución del urbanizador o derechos de aprovechamiento que deban hacerse efectivos en la unidad. Asimismo debe indicarse la titularidad individual o en pro indiviso del adjudicatario, y en su caso otras circunstancias especiales que afectaran a la misma.

f) Determinación de la cuota y del importe que se atribuya en la cuenta de liquidación provisional a cada una de las parcelas resultantes de la reparcelación, con advertencia de su carácter provisional hasta la liquidación definitiva de la reparcelación.

2. Asimismo, cuando el Proyecto de Actuación incluya las determinaciones completas sobre reparcelación, las mismas deben reflejarse en los siguientes documentos complementarios:

a) Planos de reparcelación a escala 1:500, complementarios de los documentos citados en el artículo 241.e):

1.º Plano de valoración de las parcelas resultantes.
2.º Plano de adjudicación de las parcelas resultantes.
3.º Plano superpuesto de información y adjudicación.

b) Cuenta de liquidación provisional de la reparcelación, en la que debe constar:

1.º El coste previsto de la ejecución material de la urbanización.
2.º El coste previsto de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.
3.º Los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y los demás gastos complementarios de la ejecución material de la actuación.
4.º Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en los casos en los que exista incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o con su ejecución, la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la demolición de construcciones e instalaciones, la destrucción de plantaciones y obras de urbanización, el cese de actividades, incluso gastos de traslado, y el ejercicio de los derechos de realojo y retorno.
5.º Las compensaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación producidas, tanto por defecto como por exceso, incluidos los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a las edificaciones e instalaciones que se conserven.

c) Cuentas de liquidación individual de cada afectado por la reparcelación, que reflejen tanto sus respectivos derechos como las parcelas completas o en proindiviso que se les adjudiquen y las cantidades en efectivo que les correspondan. Para la elaboración de estas cuentas son de aplicación las siguientes reglas:

1.º Las partidas de cada cuenta deben quedar compensadas, cuando fueran de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.
2.º Los saldos de las cuentas deben entenderse provisionales y a buena cuenta hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación, en la que corresponde dirimir los errores y omisiones que se adviertan y las rectificaciones que se estimen procedentes.
3.º Los saldos de las cuentas son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y el urbanizador.
4.º Los saldos adeudados por los adjudicatarios pueden satisfacerse mediante transmisión del dominio de parcelas adjudicadas o de su aprovechamiento, mediando acuerdo entre acreedor y deudor. El Ayuntamiento puede conceder, a petición de los

interesados, fraccionamientos y aplazamientos de pago conforme a la normativa sobre recaudación.

Sección 6.ª Proyectos de actuación: Elaboración, aprobación y efectos

Artículo 250. *Elaboración.*

1. Los Proyectos de Actuación pueden ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares.

2. A efectos de la elaboración de Proyectos de Actuación, el Ayuntamiento debe solicitar del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas incluidas en la unidad de actuación. Asimismo puede autorizar la ocupación temporal de los terrenos de la unidad de actuación a fin de comprobar u obtener información, conforme a la legislación expropiatoria.

3. Los propietarios y titulares de derechos afectados por una actuación urbanística están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. La omisión, error o falsedad en la declaración no debe afectar al contenido ni a los efectos del Proyecto de Actuación y, si se aprecia dolo o negligencia grave, puede exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, debe prevalecer ésta sobre aquéllos.

Artículo 251. *Aprobación.*

1. Los Proyectos de Actuación no pueden aprobarse sin que previa o simultáneamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación.

2. Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación para desarrollar una actuación integrada, con toda su documentación completa, no puede aprobarse definitivamente ningún otro Proyecto de Actuación presentado con posterioridad para desarrollar la misma actuación, mientras el Ayuntamiento no resuelva denegar la aprobación del primero.

3. Los Proyectos de Actuación pueden aprobarse y modificarse de forma independiente mediante el siguiente procedimiento, completado con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación en su sección correspondiente:

a) Corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, comprobado que el Proyecto reúne los requisitos exigidos, acordar su aprobación inicial tal como fue presentado o con las modificaciones que procedan, y la apertura de un periodo de información pública de un mes. Este acuerdo debe publicarse en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

b) En caso de iniciativa particular o de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación inicial del Proyecto antes de tres meses desde su presentación con su documentación completa, transcurridos los cuales puede promoverse la información pública y la notificación a los propietarios por iniciativa privada conforme a los artículos 433 y 434.

c) El acuerdo de aprobación inicial del Proyecto puede suspender el otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b) del artículo 288, en el ámbito de la unidad de actuación, hasta que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, o en su caso del Proyecto de Reparcelación.

d) Concluida la información pública, corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local la aprobación definitiva del Proyecto, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente, en su caso. Este acuerdo debe publicarse en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y notificarse a las personas citadas en la letra a) y a quienes hayan presentado alegaciones.

e) En caso de iniciativa particular o de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto antes de seis meses desde su

aprobación inicial, transcurridos los cuales se entiende aprobado definitivamente por silencio, siempre que se hubiera realizado la información pública. En tal caso los promotores pueden realizar la publicación y las notificaciones citadas en el apartado anterior.

f) No será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones o alternativas en la información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial. En tal caso la aprobación inicial quedará elevada a definitiva y deberá notificarse y publicarse como tal. Las notificaciones y publicaciones oficiales deben referirse a la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa.

4. En los sistemas de concierto y compensación, los Proyectos de Actuación pueden aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, conforme al procedimiento aplicable al instrumento de planeamiento de que se trate, completado con la notificación de los acuerdos de aprobación inicial y definitiva a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación en su sección correspondiente.

5. Las mejoras que se ejecuten en el ámbito de la unidad de actuación con posterioridad a la aprobación inicial del Proyecto de Actuación en ningún caso otorgan derechos superiores a los que se poseían antes de la misma.

Artículo 252. *Efectos.*

1. Con las especialidades establecidas para cada sistema de actuación, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de actuación y otorga la condición de urbanizador a quien se proponga al efecto en el Proyecto, en los términos y con las obligaciones señalados en los artículos 191 y 235.

2. Asimismo, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación determina la afección real de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación, en proporción a su porcentaje de la superficie total de la unidad. A efectos de hacer constar dicha afección, una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del Proyecto de Actuación, el urbanizador debe depositar el Proyecto en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan. Esta obligación no afecta a los documentos sobre urbanización citados en el artículo 243.

3. La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, cuando contenga las determinaciones completas sobre urbanización, habilita el inicio de las obras de ejecución de la urbanización, que en otro caso requiere la ulterior aprobación del Proyecto de Urbanización.

4. La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, cuando contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, produce los siguientes efectos, que en otro caso se derivan de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación:

a) Transmisión a la Administración pública correspondiente, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afección a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al patrimonio público de suelo correspondiente, en su caso.

b) Afección de los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas a dicha ejecución, sin más trámites.

c) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas de origen por las parcelas resultantes adjudicadas, siempre que quede claramente establecida su correspondencia. En tal caso, las titularidades limitadas y los derechos y gravámenes existentes sobre las fincas de origen quedan referidas, sin solución de continuidad y aunque no se los mencione, a las correlativas parcelas resultantes, en su mismo estado y condiciones. No obstante, cuando existan derechos reales o cargas incompatibles con las determinaciones del planeamiento o con su ejecución, el acuerdo de aprobación del instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación debe declarar su extinción y fijar la indemnización, que no tiene carácter de gasto de urbanización y corresponde a su propietario original.

d) Afección real de las parcelas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación, y en especial al pago de los gastos de urbanización, conforme al saldo de la cuenta de liquidación correspondiente.

e) Respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las construcciones, instalaciones y plantaciones que deban destruirse, el acuerdo de aprobación del Proyecto tiene el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios.

f) Las adjudicaciones de parcelas y las indemnizaciones que resulten de la reparcelación gozan de las exenciones y bonificaciones fiscales establecidas en la legislación aplicable respecto de los tributos que graven los actos documentados y las transmisiones patrimoniales.

g) Una vez aprobado el Proyecto, pueden realizarse y documentarse operaciones jurídicas complementarias que no se opongan al contenido sustancial de la reparcelación efectuada ni a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, ni causen perjuicio a terceros.

Sección 7.ª Otras disposiciones generales para la gestión de las actuaciones integradas

Artículo 253. *Proyectos de urbanización y de reparcelación independientes.*

1. Cuando el Proyecto de Actuación no contenga las determinaciones completas sobre urbanización definidas en el artículo 243, el urbanizador debe elaborar y presentar ante el Ayuntamiento un Proyecto de Urbanización que las complete.

2. Asimismo, cuando el Proyecto de Actuación no contenga las determinaciones completas sobre reparcelación definidas en los artículos 245 a 248, el urbanizador debe elaborar y presentar ante el Ayuntamiento un Proyecto de Reparcelación que las complete.

3. Los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación no pueden aprobarse ni entenderse aprobados por silencio sin la previa aprobación del Proyecto de Actuación. Tampoco pueden establecer determinaciones propias del planeamiento urbanístico ni modificar las que estén vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 por ciento.

4. Los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación se aprueban y se modifican conforme al procedimiento regulado en el artículo 251.3, con las siguientes particularidades:

a) Cuando durante los trámites de información pública y audiencia a los propietarios no se hayan presentado alegaciones ni se hayan formulado informes contrarios a la aprobación del Proyecto, el mismo se entiende aprobado definitivamente sin necesidad de resolución expresa. En tal caso las notificaciones y publicaciones oficiales deben referirse a la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa.

b) Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación de los Proyectos de Reparcelación, deben depositarse en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan.

Artículo 254. *Liquidación definitiva de la reparcelación.*

1. Procede la liquidación definitiva de la reparcelación una vez recibida la urbanización por el Ayuntamiento y transcurrido el plazo de garantía. La cuenta de liquidación debe ser elaborada por el urbanizador y aprobada por el Ayuntamiento, conforme a las siguientes reglas:

a) La liquidación definitiva tiene efectos exclusivamente económicos y no puede alterar las titularidades de las parcelas adjudicadas ni su aprovechamiento.

b) En la liquidación definitiva deben tenerse en cuenta todas las modificaciones posteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión urbanística aplicables, tales como gastos de urbanización imprevistos, rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales, o errores y omisiones advertidos.

2. Si con posterioridad a la liquidación definitiva se producen nuevas resoluciones judiciales o administrativas con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas debe producirse en un expediente nuevo y distinto.

CAPÍTULO IV

Actuaciones integradas: Sistemas de actuación

Sección 1.ª Actuaciones integradas por concierto

Artículo 255. *Sistemas de concierto.*

El sistema de concierto tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador:

a) El propietario único o la comunidad en proindiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público.

b) El conjunto de los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público, garantizando solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento mediante alguna de las siguientes posibilidades:

1.º Suscribiendo un convenio por todos ellos.
2.º Suscribiendo un convenio urbanístico con el Ayuntamiento.
3.º Constituyendo una sociedad mercantil participada por todos ellos.
4.º Constituyendo una Asociación de Propietarios.

Artículo 256. *Propuesta del sistema.*

1. Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de concierto puede realizarse por los propietarios citados en el artículo anterior, presentando el Proyecto de Actuación en el Ayuntamiento. En particular:

a) Cuando se pretenda suscribir un convenio con el Ayuntamiento, debe presentarse previa o simultáneamente la propuesta de convenio con el contenido señalado en el artículo 438. En el primer caso el convenio se tramita conforme al artículo 439, y el Proyecto de Actuación debe presentarse antes de seis meses desde la suscripción del convenio. En el segundo caso el convenio se tramita conjuntamente con el Proyecto de Actuación.

b) Cuando se pretenda constituir una Asociación de Propietarios, debe presentarse previa o simultáneamente la propuesta de estatutos de la Asociación, con el contenido señalado en el artículo 192. En el primer caso los estatutos se tramitan conforme al artículo 193, y el Proyecto de Actuación debe presentarse antes de seis meses desde la aprobación de los estatutos. En el segundo caso los estatutos se tramitan conjuntamente con el Proyecto de Actuación.

2. Mientras no esté aprobado definitivamente el instrumento que establezca la ordenación detallada de la unidad, puede también realizarse la propuesta regulada en el apartado anterior, presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y en su caso la propuesta de convenio o de estatutos de la Asociación de Propietarios, para su tramitación conjunta.

Artículo 257. *Contenido del Proyecto de Actuación.*

En el sistema de concierto, el Proyecto de Actuación debe cumplir lo establecido en los artículos 240 a 249, con las siguientes particularidades:

a) Entre las determinaciones generales deben constar las certificaciones registrales, o en su defecto catastrales, que acrediten que todos los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público son propiedad de quienes presentan el Proyecto.

b) Entre las determinaciones sobre urbanización, es necesario incluir la distribución de los gastos de urbanización entre los propietarios afectados, pero no su justificación ni el método de cálculo.

c) Las determinaciones sobre reparcelación pueden limitarse a identificar los terrenos que deban ser objeto de cesión a las Administraciones públicas y a determinar la cuota y el importe que se atribuya en la cuenta de liquidación provisional a cada una de las parcelas resultantes de la reparcelación.

Artículo 258. *Aprobación y efectos del Proyecto de Actuación.*

1. En el sistema de concierto el Proyecto de Actuación se aprueba y se modifica según lo dispuesto en el artículo 251, con las siguientes especialidades:

a) En caso de tramitación independiente del Proyecto de Actuación:

1.º El período de información pública tiene una duración de un mes en todo caso.

2.º Cuando durante el periodo de información pública no se hayan presentado alegaciones ni se hayan formulado informes contrarios a la aprobación del Proyecto, el mismo puede entenderse aprobado definitivamente sin necesidad de resolución expresa. En tal caso las notificaciones y publicaciones oficiales deben referirse a la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa.

b) Cuando se pretenda actuar mediante la constitución de una Asociación de Propietarios, el procedimiento debe completarse con lo dispuesto en el artículo 193.

2. Además de los efectos citados en el artículo 252, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de concierto y otorga la condición de urbanizador, con carácter provisional, a quien se proponga a tal efecto en el Proyecto. Para adquirir tal condición con carácter definitivo, el mismo debe constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto, una garantía de urbanización a determinar por el Ayuntamiento, por un importe de entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos. Si el Proyecto se elabora por administraciones públicas o entidades dependientes de las mismas, es suficiente la acreditación de la existencia de crédito comprometido con cargo a fondos públicos.

Sección 2.ª Actuaciones integradas por compensación

Artículo 259. *Sistema de compensación.*

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación.

Artículo 260. *Propuesta del sistema.*

1. Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación puede realizarse:

a) Por la Junta de Compensación si estuviera ya constituida, presentando en el Ayuntamiento el Proyecto de Actuación.

b) En otro caso, por el propietario o los propietarios citados en el artículo anterior, presentando en el Ayuntamiento la propuesta de estatutos de la Junta de Compensación, previa o simultáneamente a la presentación del Proyecto de Actuación. En el primer caso los estatutos se tramitan conforme al artículo 193, y el Proyecto de Actuación debe presentarse antes de seis meses desde la aprobación de los estatutos. En el segundo caso los estatutos se tramitan de forma conjunta con el Proyecto de Actuación.

2. Mientras no esté aprobado definitivamente el instrumento que establezca la ordenación detallada de la unidad, puede también realizarse la propuesta regulada en el apartado anterior, presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación para su

tramitación conjunta. Si la Junta de Compensación aún no está constituida, previa o simultáneamente se presentará también la propuesta de estatutos.

Artículo 261. *Participación de los propietarios.*

1. En el sistema de compensación los propietarios participan en la actuación integrándose en la Junta de Compensación, entidad urbanística colaboradora regulada por lo dispuesto en los artículos 192 a 197 y por las siguientes reglas complementarias:

a) Publicado el acuerdo de aprobación de los estatutos de la Junta, todos los terrenos de la unidad quedan vinculados a la actuación, y los propietarios, tanto públicos como privados, que sean titulares de bienes incluidos en la unidad o de derechos de aprovechamiento que deban hacerse efectivos en la misma, quedan obligados a constituir la Junta de Compensación dentro del mes siguiente a dicha publicación.

b) Una vez constituida la Junta, pueden incorporarse a la misma otros titulares de bienes o derechos sobre la unidad así como empresas urbanizadoras, en las condiciones establecidas al respecto en los estatutos.

c) El Ayuntamiento debe estar representado en el órgano de gobierno de la Junta.

2. Los propietarios que no deseen integrarse en la Junta pueden, a partir de la publicación del acuerdo de aprobación de sus estatutos, solicitar del Ayuntamiento la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la obligación de integrarse en la misma. Asimismo el Ayuntamiento, a instancia de la Junta, debe expropiar los bienes y derechos de los propietarios que incumplan su obligación de integrarse en la misma. El Ayuntamiento debe iniciar el expediente de expropiación antes de seis meses desde la solicitud, pudiendo tramitarse mientras tanto el Proyecto de Actuación. Aprobado definitivamente el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, las parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a las fincas expropiadas deben inscribirse a favor de la Junta de Compensación, en concepto de beneficiaria de la expropiación.

Artículo 262. *Contenido del Proyecto de Actuación.*

En el sistema de compensación, el Proyecto de Actuación debe cumplir lo establecido en los artículos 240 a 249. No obstante, por acuerdo unánime de la Junta de Compensación, o bien por acuerdo del Ayuntamiento adoptado a instancia del propietario o propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad, las reglas establecidas en los artículos 246 a 248 pueden sustituirse por otras diferentes.

Artículo 263. *Aprobación y efectos del Proyecto de Actuación.*

1. En el sistema de compensación el Proyecto de Actuación se aprueba y se modifica según lo dispuesto en el artículo 251. En caso de tramitación conjunta con los estatutos de la Junta de Compensación, el procedimiento debe completarse con lo dispuesto en el artículo 193.

2. Además de los efectos citados en el artículo 252, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de compensación y otorga la condición de urbanizador, con carácter provisional, a la Junta de Compensación. Para adquirir tal condición con carácter definitivo, la Junta debe constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto, una garantía de urbanización a determinar por el Ayuntamiento, por un importe de entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos.

3. La Junta de Compensación actúa como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas de sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos. Además la Junta puede imponer a sus miembros el pago de cuotas para sufragar gastos de urbanización y en general para hacer frente a cualesquiera otras responsabilidades derivadas de su condición de urbanizador. Cuando algún miembro incumpla sus obligaciones, la Junta puede instar al Ayuntamiento para que exija el pago de las cantidades adeudadas mediante el procedimiento administrativo de apremio y en su caso para que expropie sus bienes y derechos en beneficio de la Junta, conforme a lo dispuesto en el

artículo 261.2. No obstante, el pago de las cantidades adeudadas antes del levantamiento del acta de ocupación, con los intereses y recargos que procedan, cancela el procedimiento de expropiación.

4. La Junta de Compensación deberá colaborar con el Ayuntamiento mediante la puesta a su disposición anticipada de los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas.

Sección 3.ª Actuaciones integradas por cooperación

Artículo 264. *Sistema de cooperación.*

1. El sistema de cooperación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento, mientras que los propietarios de la unidad de actuación cooperan aportando los terrenos y financiando la actuación.

2. El Ayuntamiento puede delegar todas o algunas de las facultades y obligaciones de su condición de urbanizador en una Asociación de Propietarios, así como encomendar su gestión a otras Administraciones públicas, entidades dependientes de las mismas, empresas públicas, mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas.

Artículo 265. *Propuesta del sistema.*

Transcurrido un mes desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de cooperación puede realizarse:

a) Por el Ayuntamiento, elaborando y tramitando el Proyecto de Actuación.

b) Por el propietario o propietarios a los que corresponda al menos el 25 por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad, solicitando del Ayuntamiento:

1.º Que elabore y tramite el Proyecto de Actuación y que lo ejecute por sus propios medios o que encomiende su gestión a alguna de las entidades citadas en el artículo anterior.

2.º Que elabore y tramite el Proyecto de Actuación y que delegue su ejecución en una Asociación de Propietarios, adjuntando la propuesta de estatutos de la Asociación con el contenido señalado en el artículo 192.

3.º Que, previa constitución de una Asociación de Propietarios conforme al artículo 193, delegue en la misma la elaboración y ejecución del Proyecto de Actuación, adjuntando la propuesta de estatutos de la Asociación con el contenido señalado en el artículo 192. En tal caso el Proyecto de Actuación debe presentarse antes de seis meses desde la aprobación de los estatutos.

2. **(Derogado)**

Artículo 266. *Participación de los propietarios.*

1. En el sistema de cooperación los propietarios participan en la actuación integrándose en una Asociación de Propietarios, entidad urbanística colaboradora regulada por lo dispuesto en los artículos 192 a 197 y por las siguientes reglas complementarias:

a) La Asociación puede colaborar con el Ayuntamiento en todas las fases de la actuación, incluida la determinación y recaudación de las cuotas de urbanización, la vigilancia de las obras y la conservación de la urbanización, e incluso asumir por delegación del Ayuntamiento todas o algunas de las facultades y obligaciones de la condición de urbanizador.

b) Una vez constituida la Asociación, pueden incorporarse a la misma otros titulares de bienes o derechos sobre la unidad así como empresas urbanizadoras, conforme a lo dispuesto al respecto en los estatutos.

c) El Ayuntamiento debe estar representado en el órgano de gobierno de la Asociación.

2. Asimismo en el sistema de cooperación los propietarios, individualmente o agrupados en una Asociación conforme al apartado anterior, pueden constituir una sociedad urbanística con el Ayuntamiento o con cualquier otra de las entidades citadas en el artículo 264.

3. Los propietarios pueden en todo momento solicitar del Ayuntamiento la expropiación de sus bienes y derechos afectados. Asimismo el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la Asociación de Propietarios, puede expropiar los bienes y derechos de los propietarios que incumplan sus obligaciones. En ambos casos, el Ayuntamiento debe iniciar el expediente expropiatorio antes de seis meses desde la solicitud.

Artículo 267. *Contenido del Proyecto de Actuación.*

En el sistema de cooperación, el Proyecto de Actuación debe cumplir lo establecido en los artículos 240 a 249. Además el Proyecto puede efectuar una reserva de parcelas edificables a fin de sufragar total o parcialmente los gastos de urbanización con su aprovechamiento, así como para hacer frente en la liquidación a desajustes entre gastos previstos y reales o cambios en las valoraciones. Esta reserva de parcelas debe adjudicarse en pleno dominio a favor, según los casos, del Ayuntamiento, de la Asociación de Propietarios o bien de la entidad a la que se haya encomendado la gestión. Asimismo el Proyecto puede imponer cánones o garantías de urbanización sin necesidad de un procedimiento separado.

Artículo 268. *Aprobación y efectos del Proyecto de Actuación.*

1. En el sistema de cooperación el Proyecto de Actuación se aprueba y se modifica según lo dispuesto en el artículo 251. En caso de tramitación conjunta con los estatutos de la Asociación de Propietarios, el procedimiento debe completarse con lo dispuesto en el artículo 193. No es preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones durante la información pública.

2. Además de los efectos citados en el artículo 252, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de cooperación y otorga la condición de urbanizador al Ayuntamiento.

3. El Ayuntamiento puede delegar en la Asociación de Propietarios todas o algunas de sus facultades y obligaciones de urbanizador. En tal caso dicha Asociación debe constituir dentro del mes siguiente a la notificación del acuerdo de delegación, una garantía de urbanización a determinar por el Ayuntamiento, por un importe de entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos.

4. Aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación si contiene todas las determinaciones sobre reparcelación, o de no ser así, el Proyecto de Reparcelación:

a) El Ayuntamiento debe acordar la ocupación inmediata de los terrenos y demás bienes que deban serle cedidos gratuitamente.

b) La entidad titular de la reserva de parcelas regulada en el artículo anterior puede, para financiar la actuación:

1.º Enajenarlas en subasta pública.

2.º Gravarlas con hipoteca en garantía de créditos.

3.º Transmitirlas a las empresas con las que se contrate la ejecución de la urbanización.

5. Una vez ejecutada la actuación, la entidad titular de la reserva de parcelas regulada en el artículo anterior puede, respecto de los terrenos sobrantes:

a) Adjudicarlos a los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda, una vez deducidos, en su caso, los gastos de urbanización pendientes de abono.

b) Enajenarlos mediante subasta, abonando el producto de la misma a los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda, una vez deducidos, en su caso, los gastos de urbanización pendientes de abono.

Sección 4.ª Actuaciones integradas por concurrencia

Artículo 269. *Sistema de concurrencia.*

El sistema de concurrencia tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por la Administración actuante y retribuida por los propietarios de la unidad de

actuación, conforme a lo dispuesto en los siguientes artículos de esta sección y de forma complementaria en la legislación sobre contratación administrativa.

Artículo 270. *Propuesta del sistema.*

Transcurrido un mes desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de concurrencia puede realizarse:

a) Por el Ayuntamiento, mediante la elaboración y aprobación inicial de un Proyecto de Actuación y la convocatoria de un concurso, simultáneo a la información pública, para la selección del urbanizador.

b) Por cualquier persona física o jurídica que, sea o no titular de bienes o derechos sobre la unidad de actuación, tenga capacidad de obrar y no esté incursa en las prohibiciones para contratar citadas en la legislación sobre contratación administrativa. Esta persona debe presentar un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento, lo que obliga a éste a convocar un concurso, simultáneo a la información pública, para la selección del urbanizador.

c) Por la Administración de la Comunidad Autónoma, para desarrollar las previsiones de los Planes y Proyectos Regionales; en tal caso, la consejería competente en materia de urbanismo asumirá las competencias municipales en materia de planeamiento y gestión urbanística.

Artículo 271. *Contenido del Proyecto de Actuación.*

1. En el sistema de concurrencia el Proyecto de Actuación debe cumplir lo establecido en los artículos 240 a 249, especificando en todo caso la forma de retribución del urbanizador, sea en efectivo mediante cuotas de urbanización, sea en solares, o mediante cualquier combinación de dichas modalidades.

2. En la versión inicial del Proyecto de Actuación podrán omitirse los contenidos citados en los apartados f), g) y h) del artículo 241, que, en tal caso, deberán ser objeto de las proposiciones jurídico-económicas que se deben presentar en el concurso.

Artículo 272. *Aprobación del Proyecto de Actuación y concurso para la selección del urbanizador.*

1. En el sistema de concurrencia el Proyecto de Actuación se aprueba y se modifica según lo dispuesto en el artículo 251, con las siguientes especialidades:

a) Antes de la aprobación inicial el Ayuntamiento, comprobado que el Proyecto reúne los requisitos exigidos, debe elaborar las bases del concurso para la selección del urbanizador. Dichas bases incluirán criterios objetivos y ponderados, vinculados a las condiciones económicas y de colaboración de los propietarios y a la idoneidad de las obras de urbanización y demás contenidos del Proyecto, tales como:

1.º Mayor disponibilidad de los terrenos por haber formalizado acuerdos con propietarios.
2.º Mayor calidad de la urbanización.
3.º Mayor garantía de urbanización.
4.º Mejor distribución de los gastos de urbanización.
5.º Menor retribución del urbanizador.
6.º Plazos más breves para la ejecución de la actuación.
7.º Otros compromisos del urbanizador, tales como construcción de viviendas con protección pública, ejecución de dotaciones urbanísticas o afección de inmuebles a fines sociales.

b) Corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local acordar de forma conjunta la aprobación inicial del Proyecto de Actuación, la convocatoria del concurso para la selección del urbanizador y la apertura de un periodo de información pública de dos meses como mínimo. En caso de iniciativa privada este acuerdo, además de su publicación y notificación ordinaria, debe ser notificado también a quien hubiera presentado la propuesta.

c) Durante el período de información pública pueden presentarse:

1.º Alegaciones y sugerencias ordinarias al Proyecto de Actuación, por cualquier interesado, que en ningún caso implican la intención de incorporarse a la actuación.

2.º Proposiciones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación, en sobre cerrado, por quienes pretendan optar a la condición de urbanizador, incluso por quien hubiera presentado la propuesta, en su caso.

3.º Proposiciones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación, en sobre cerrado, acompañadas de alternativas al Proyecto de Actuación, por quienes pretendan optar a la condición de urbanizador con un Proyecto diferente del aprobado inicialmente.

d) Quienes presenten proposiciones jurídico-económicas deben acreditar la constitución a favor del Ayuntamiento de una garantía provisional equivalente al 2 por ciento de los gastos de urbanización previstos en su propia proposición.

e) Dentro de los tres meses siguientes al final del periodo de información pública del Proyecto de Actuación el Ayuntamiento debe proceder a la apertura de las proposiciones jurídico-económicas, en acto público.

f) Dentro de los seis meses siguientes al acto de apertura de las proposiciones jurídico-económicas, el órgano municipal competente debe dictar una de las siguientes resoluciones, que además de su publicación y notificación ordinaria, debe ser notificada también a quienes hayan presentado alegaciones y proposiciones jurídico-económicas:

1.ª No aprobar ninguno de los Proyectos de Actuación presentados.

2.ª Aprobar definitivamente el Proyecto de Actuación que se considere más idóneo de entre los presentados, introduciendo los cambios que procedan. En tal caso debe resolverse también el concurso para la selección del urbanizador. Si el concurso se declara desierto, el Ayuntamiento puede convocar un nuevo concurso sobre el Proyecto de Actuación aprobado u otorgar directamente la condición de urbanizador a una sociedad mercantil de capital íntegramente público.

g) Cuando se presente una sola proposición, el acuerdo citado en el apartado anterior debe adoptarse dentro del mes siguiente al acto de apertura de las proposiciones.

h) El urbanizador seleccionado puede renunciar dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo citado en la letra f), si el acuerdo le exige asumir compromisos distintos de los que ofreció, en función de las modificaciones introducidas por el Ayuntamiento, recuperando la fianza provisional; también puede renunciar por cualquier otro motivo, respondiendo con la fianza provisional. Ante dicha renuncia, el Ayuntamiento puede seleccionar al concursante cuya propuesta recibiera la segunda mejor valoración.

i) En caso de iniciativa privada, cuando no sea seleccionado quien hubiera presentado la propuesta que dio lugar al concurso, el Ayuntamiento debe garantizar el reembolso, por cuenta del urbanizador, de los gastos justificados de elaboración del Proyecto de Actuación, salvo si el concurso queda desierto, en cuyo caso no habrá lugar a reembolso alguno.

2. Además de los efectos citados en el artículo 252, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de concurrencia y otorga la condición de urbanizador, con carácter provisional, a quien haya sido seleccionado en el concurso.

3. El Ayuntamiento y la consejería competente en materia de urbanismo podrán aprobar modelos de bases para regir el concurso de selección del urbanizador, aplicables sin necesidad de nueva tramitación.

Artículo 273. *Acceso a la condición de urbanizador.*

El urbanizador seleccionado debe, para acceder a la condición de urbanizador con carácter definitivo:

a) Constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto, una garantía de urbanización a determinar por el Ayuntamiento, por un importe de entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos.

b) Una vez constituida la garantía, formalizar con el Ayuntamiento un contrato administrativo mediante el cual suscriba los compromisos y asuma las obligaciones que se establezcan en el Proyecto de Actuación aprobado y en el acuerdo de resolución del concurso, y en particular:

1.º La potestad municipal para su interpretación, modificación y resolución.
2.º Las causas de resolución.
3.º Las penalidades por incumplimiento de los compromisos y obligaciones especificados.
4.º La competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que pudieran plantearse en la ejecución y resolución del contrato.

Artículo 274. *Participación y otros derechos de los propietarios.*

1. En el sistema de concurrencia los propietarios participan en la actuación cooperando con el urbanizador mediante cualesquiera formas libremente pactadas con el mismo, tales como:

a) La constitución de una Asociación de Propietarios con carácter de entidad urbanística colaboradora regulada por lo dispuesto en los artículos 192 a 197.
b) La suscripción de acciones de una sociedad mercantil constituida por el urbanizador, desembolsando el capital suscrito con la aportación de sus fincas o en efectivo.

2. Los propietarios que expresamente renuncien a participar en la actuación o que no cumplan sus obligaciones, deben ser expropiados de sus bienes y derechos sobre la unidad de actuación, de oficio o a instancia del urbanizador. En este caso, el Ayuntamiento debe iniciar el expediente de expropiación antes de seis meses desde la solicitud. Aprobado definitivamente el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, las parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a las fincas expropiadas deben inscribirse a favor del urbanizador, en concepto de beneficiario de la expropiación.
3. Cualquiera que sea su forma de participación en la actuación, los propietarios tienen los siguientes derechos:

a) A recibir, tras la ejecución de la actuación, solares a cambio de sus fincas originales, en proporción al aprovechamiento que les corresponda, descontada la retribución del urbanizador.
b) A recabar del urbanizador y del Ayuntamiento, información sobre el desarrollo de la actuación, en especial sobre los gastos de urbanización que deban asumir.
c) A presentar al urbanizador y al Ayuntamiento sugerencias relativas a los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, y en general al desarrollo de la actuación.
d) A exigir del urbanizador la correcta ejecución de la actuación y al Ayuntamiento la efectiva tutela de la misma.
e) A manifestar discrepancias respecto de los gastos de urbanización previstos, aportando al efecto un dictamen pericial. El Ayuntamiento resolverá las discrepancias y, si lo hace a favor de los propietarios, el dictamen pericial se considerará gasto de urbanización.

Artículo 275. *Retribución y otros derechos del urbanizador.*

1. Una vez ejecutada la actuación, los propietarios reciben los solares que se les adjudiquen en el Proyecto de Actuación o en su caso en el Proyecto de Reparcelación, y deben retribuir al urbanizador en efectivo o en solares, conforme a lo previsto en el Proyecto de Actuación.
2. La retribución al urbanizador en efectivo puede satisfacerse:

a) Mediante cánones de urbanización impuestos conforme al artículo 201.
b) Mediante cuotas de urbanización, conforme a las siguientes reglas:

1.ª El importe de las cuotas y el plazo para su pago en período voluntario, que no debe ser inferior a un mes, deben ser aprobados por el Ayuntamiento, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada de los gastos de urbanización a realizar en los seis meses siguientes, y previa audiencia de los interesados.
2.ª Las liquidaciones individuales de cada propietario deben serles notificadas señalando el plazo para su pago en período voluntario, así como las posibilidades de aplazamiento y fraccionamiento de pago disponibles conforme al Reglamento General de Recaudación.

3.ª En caso de impago en período voluntario el Ayuntamiento debe recaudar las cuotas por el procedimiento administrativo de apremio.

3. La retribución al urbanizador mediante solares debe concretarse en el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación. Una vez aprobado el mismo, las fincas destinadas a retribuir al urbanizador quedan afectas a tal fin, como carga real por importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional para cada propietario.

4. No obstante, cuando el Proyecto de Actuación haya previsto la retribución al urbanizador en solares, los propietarios pueden optar por retribuirle en efectivo. A tal efecto deben manifestar su intención ante el Ayuntamiento durante los dos meses siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, solicitando retribuirle en metálico y acompañando la garantía necesaria para asegurar dicha retribución, que debe ser proporcional a la garantía prestada por el urbanizador con relación al aprovechamiento que corresponda a cada propietario y asumiendo igualmente el resto de compromisos que el urbanizador hubiera contraído en relación al destino de los solares que habría de percibir. El Ayuntamiento debe resolver motivadamente dicha solicitud en el plazo de un mes, transcurrido el cual los propietarios podrán entender concedida su solicitud por silencio administrativo.

5. Asimismo, cuando tras la ejecución de la actuación se constaten variaciones al alza en los gastos de urbanización, aprobadas por el Ayuntamiento y no imputables al urbanizador, los propietarios deben abonar estos excesos en efectivo.

6. Cualquiera que sea su forma de retribución, el urbanizador tiene también los siguientes derechos, en los términos de la legislación sobre contratación administrativa:

a) A ser informado del otorgamiento de licencias en la unidad de actuación, a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación y hasta su pleno cumplimiento.

b) A proponer la modificación de los gastos de urbanización previstos, por causas objetivas no previsibles en el Proyecto de Actuación.

c) A proponer al Ayuntamiento la adquisición del aprovechamiento que le corresponda.

d) A contratar a terceros la ejecución de cualquiera de sus compromisos y obligaciones, permaneciendo como único responsable ante el Ayuntamiento.

e) A ceder total o parcialmente su condición a favor de un tercero que se subrogue en todas las obligaciones asumidas por el urbanizador inicial. La cesión parcial, para un tramo o porción minoritaria de la actuación, requiere que entre cedente y adquirente asuman solidariamente una programación coordinada de los actos precisos para la total ejecución de la actuación.

f) A ser compensado cuando el ejercicio de las potestades administrativas impida o modifique el normal desarrollo de la actuación, pudiendo incluso instar la resolución de la adjudicación, cuando por dichas causas se altere en más de un 20 por ciento el coste de sus compromisos y obligaciones.

Artículo 276. *Potestades del Ayuntamiento.*

1. Conforme a la legislación sobre contratación administrativa, el Ayuntamiento ostenta las potestades de interpretación, revisión y modificación del Proyecto de Actuación y del contrato administrativo previsto en el artículo 273. También puede ejercer en caso necesario sus potestades de expropiación o de exigencia de las cuotas de urbanización mediante el procedimiento administrativo de apremio.

2. En caso de incumplimiento de los plazos establecidos para la ejecución de la actuación, si el mismo se debe a causas no imputables al urbanizador, el Ayuntamiento debe conceder una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si una vez transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento debe declarar la caducidad de la adjudicación. Sin perjuicio de las responsabilidades que procedan, el Ayuntamiento también puede acordar:

a) Cambiar el sistema de actuación.

b) Convocar un concurso para seleccionar un nuevo urbanizador.

c) Iniciar el procedimiento para incluir en el suelo urbano consolidado los terrenos en los que pueda concluirse la urbanización mediante actuaciones aisladas.

Sección 5.ª Actuaciones integradas por expropiación

Artículo 277. *Sistema de expropiación.*

1. El sistema de expropiación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento o cualquier otra Administración pública que expropie todos los bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación, subrogándose en los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios originales.

2. La Administración pública expropiante puede encomendar las facultades y obligaciones de su condición de urbanizador a otras Administraciones públicas, entidades dependientes de las mismas, mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas. Asimismo puede otorgar la concesión de la condición de urbanizador a cualquier persona física o jurídica.

Artículo 278. *Propuesta del sistema.*

1. Transcurrido un mes desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de expropiación puede realizarse por el Ayuntamiento o por cualquier otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, elaborando el Proyecto de Actuación para su tramitación por el Ayuntamiento, en los siguientes casos:

a) Cuando lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística.

b) Cuando se incumplan los plazos establecidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para ejecutar la actuación mediante otro sistema.

c) Cuando el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo.

2. Transcurridos seis meses desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada de la unidad, puede también realizarse la propuesta regulada en el apartado anterior sin necesidad de que concurra ninguna circunstancia especial.

3. **(Derogado)**

Artículo 279. *Participación de los propietarios.*

En el sistema de expropiación, los propietarios participan en la actuación integrándose en una Asociación de Propietarios, entidad urbanística colaboradora regulada por lo dispuesto en los artículos 192 a 197, y habilitada para solicitar la concesión de la condición de urbanizador.

Artículo 280. *Contenido del Proyecto de Actuación.*

En el sistema de expropiación, el Proyecto de Actuación debe incluir las determinaciones generales señaladas en el artículo 241, a excepción de las garantías citadas en la letra f), así como, según los casos, las determinaciones sobre urbanización señaladas en los artículos 242 y 243, con las siguientes particularidades:

a) La descripción de los bienes y derechos afectados por la expropiación, así como la relación de sus titulares, deben redactarse conforme a la legislación sobre expropiación forzosa. Los bienes de dominio público deben relacionarse y describirse de forma separada.

b) Para cada uno de los bienes y derechos afectados por la expropiación debe elaborarse una hoja de aprecio individual que contenga su justiprecio, determinado conforme a los criterios establecidos en la legislación del Estado; en particular, el justiprecio de las fincas debe incluir tanto el valor del suelo como el de las construcciones, instalaciones y plantaciones existentes.

c) Cuando se pretenda pagar el justiprecio mediante adjudicación de terrenos de valor equivalente, el Proyecto debe incluir la justificación del valor de las parcelas a adjudicar, así como la aceptación por el propietario expropiado del pago en terrenos.

Artículo 281. *Aprobación y efectos del Proyecto de Actuación.*

1. En el sistema de expropiación el Proyecto de Actuación se aprueba y se modifica según lo dispuesto en el artículo 251. En particular, con la notificación del acuerdo de aprobación inicial a los propietarios debe acompañarse su hoja de aprecio, a fin de que puedan formular observaciones y reclamaciones sobre la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

2. Una vez notificada la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, si los interesados, dentro de los veinte días siguientes a la misma manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración contenida en su hoja de aprecio, la Administración expropiante debe trasladar el expediente a la Comisión Territorial de Valoración para la fijación del justiprecio conforme a los criterios de valoración establecidos en la legislación del Estado. En otro caso, el silencio del interesado se considera como aceptación de la valoración prevista en el Proyecto de Actuación, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

3. Además de los efectos citados en el artículo 252, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de expropiación y otorga la condición de urbanizador a la Administración expropiante. Asimismo, la publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León» del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto produce los efectos citados en el artículo 184, en cuanto no se deriven del planeamiento urbanístico previamente aprobado.

4. Además de lo establecido en la legislación sobre expropiación forzosa en cuanto a pago del justiprecio, ocupación, adquisición e inscripción de los terrenos, derechos de terceros no tenidos en cuenta y supuestos de reversión, el pago o depósito del importe de la valoración establecida en el Proyecto de Actuación, o en su caso la aprobación del documento de adjudicación a los expropiados de los terrenos de valor equivalente, habilita para proceder a la ocupación de las fincas y produce los efectos previstos en la legislación sobre expropiación forzosa, sin perjuicio de que sigan tramitándose los procedimientos para la determinación definitiva del justiprecio ante la Comisión Territorial de Valoración.

Artículo 282. *Liberación de la expropiación.*

1. La Administración pública expropiante puede acordar la liberación de la expropiación para determinados bienes, de oficio o a instancia de los propietarios afectados o de las entidades y personas citadas en el artículo 277.2, en su caso.

2. La liberación de la expropiación requiere:

a) Que los bienes a liberar no estén destinados a dotaciones urbanísticas públicas, y que su liberación no perjudique la ejecución de la actuación.

b) Que el acuerdo de liberación establezca las condiciones necesarias para la vinculación de los propietarios afectados a la actuación, de forma que se garantice el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles, y que los propietarios acepten expresamente esas condiciones.

3. El acuerdo de liberación debe publicarse en el «Boletín Oficial de la Provincia» y notificarse al propietario afectado y a los demás propietarios de la unidad de actuación.

4. El incumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles o de las condiciones establecidas en el acuerdo de liberación habilita su ejecución forzosa por el Ayuntamiento o en su caso por la Administración expropiante, y asimismo la nueva expropiación de los terrenos liberados, por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Artículo 283. *Concesión de la condición de urbanizador.*

1. En el sistema de expropiación, la Administración expropiante puede conceder la condición de urbanizador a cualquier persona física o jurídica. En tal caso el concesionario asume la posición de beneficiario de la expropiación, y como tal debe:

a) Abonar a la Administración expropiante el canon de concesión en efectivo, en terrenos edificables, o bien en forma de participación en los beneficios de la concesión.

b) Financiar el pago del justiprecio y ejecutar la urbanización conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico y en el Proyecto de Actuación.

2. La concesión puede limitarse a una o varias de las facultades y obligaciones de la condición de urbanizador, tales como la ejecución de sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas públicas, la edificación de viviendas con protección pública o la gestión de los servicios públicos de la unidad de actuación.

3. La concesión se otorga mediante concurso, conforme a la legislación sobre contratación administrativa, cuyo pliego de cláusulas administrativas:

a) Debe contener al menos los siguientes extremos:

1.º Objeto de la concesión.
2.º Plazos para la ejecución del objeto de la concesión.
3.º Cuantía y forma del canon de la concesión a abonar a la Administración concedente.
4.º Determinación de los factores a tener en cuenta para la fijación de los precios de venta de los solares resultantes.
5.º Deberes de conservación de la urbanización y de mantenimiento y conservación de los servicios públicos hasta la terminación del plazo de concesión.
6.º Relaciones del concesionario con los propietarios liberados de la expropiación y con los adquirentes de solares edificables.
7.º Penalidades derivadas del incumplimiento.
8.º Supuestos de resolución y de caducidad y sus consecuencias.
9.º Garantías a prestar por el concesionario como urbanizador y en su caso como gestor de servicios públicos.

b) Debe determinar los criterios de adjudicación del concurso en relación con el objeto de la concesión, reconociendo preferencia en la adjudicación a las asociaciones de antiguos propietarios a los que corresponda conjuntamente al menos el 25 por ciento de la superficie de la unidad, siempre que su oferta no sea inferior en más de un 10 por ciento a la media de las presentadas.

c) Puede imponer al concesionario:

1.º La obligación de constituir una sociedad mercantil, a la que corresponde ser la titular de la concesión, y en la que se dé opción a los expropiados de suscribir la parte del capital social que corresponda al importe del justiprecio de sus bienes.
2.º Que esta sociedad tenga carácter de sociedad de economía mixta, con participación en ella de la Administración expropiante, desembolsando todo o parte del capital suscrito mediante valoración de la concesión.

4. El concesionario puede incorporar a la gestión a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación, en las condiciones que libremente pacten, previa liberación de sus terrenos.

Sección 6.ª Cambio del sistema y derogación del Proyecto de Actuación

Artículo 284. *Motivación.*

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede acordar el cambio del sistema de actuación o la derogación del Proyecto de Actuación aprobado para desarrollar una actuación integrada, en los siguientes casos:

a) Cuando se incumplan los plazos señalados en el Proyecto de Actuación o en los demás instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables.
b) Cuando el urbanizador pierda las condiciones que le habilitaban para serlo.
c) Cuando el propio urbanizador solicite el cambio por haber adquirido las condiciones necesarias para desarrollar la actuación mediante otro sistema.

Artículo 285. *Procedimiento.*

1. El cambio del sistema de actuación o la derogación del Proyecto de Actuación deben ser acordados por el Ayuntamiento, previa audiencia al urbanizador y a los propietarios afectados, optando entre alguna de las siguientes posibilidades:

a) Mantener en vigor el Proyecto de Actuación.
b) Mantener parcialmente en vigor el Proyecto de Actuación, debiendo entonces aprobarse una modificación del mismo.
c) Derogar el Proyecto de Actuación, debiendo entonces aprobarse un nuevo Proyecto para desarrollar la actuación integrada.

2. Si durante el procedimiento de cambio del sistema de actuación o derogación del Proyecto de Actuación, el urbanizador ofrece garantizar los gastos de urbanización pendientes, y formaliza dicha garantía en la cuantía y plazo, no inferior a tres meses, que el Ayuntamiento acuerde, conserva sus derechos para iniciar o proseguir la actuación durante el nuevo plazo que el Ayuntamiento señale, cuya duración no puede ser superior al plazo incumplido.

Artículo 286. *Derechos de los propietarios no responsables de incumplimiento.*

Tras el acuerdo de cambio del sistema de actuación o derogación del Proyecto de Actuación, los propietarios no responsables del incumplimiento conservan los derechos vinculados a la gestión urbanística, conforme a las siguientes reglas:

a) Se entiende que no son responsables del incumplimiento los propietarios no adheridos a la entidad urbanística colaboradora que actúe como urbanizador.
b) El acuerdo puede establecer la compensación de las cuotas de urbanización ya satisfechas o su abono con cargo a la garantía incautada al urbanizador.
c) Si el nuevo sistema de actuación es el de expropiación, debe aplicarse a los propietarios no responsables el procedimiento de liberación de la expropiación.

TÍTULO IV

Intervención en el uso del suelo

CAPÍTULO I

Licencia urbanística

Sección 1.ª Actos sujetos

Artículo 287. *Licencia urbanística.*

Mediante la licencia urbanística el Ayuntamiento realiza un control preventivo sobre los actos de uso del suelo para verificar su conformidad con la normativa urbanística.

Artículo 288. *Actos sujetos a licencia urbanística.*

Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos de uso del suelo:

a) Actos constructivos:

1.º Las obras de construcción de nueva planta.
2.º Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta.
3.º Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.
4.º Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.

5.º Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.

6.º Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de las construcciones e instalaciones existentes, cuando tengan carácter integral o total conforme a lo dispuesto en la legislación sobre ordenación de la edificación.

7.º La ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.

8.º La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.

b) Actos no constructivos:

1.º Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.

2.º Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

3.º La primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

4.º Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.

5.º Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.

6.º La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano y en suelo urbanizable.

Artículo 289. *Actos no sujetos a licencia urbanística.*

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, no requieren licencia urbanística los siguientes actos de uso del suelo:

a) Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.

b) Las obras públicas e instalaciones complementarias de las mismas previstas en Planes y Proyectos Regionales aprobados conforme a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

c) Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, las cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.

d) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su término municipal, cuya aprobación produce los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.

e) En general, todos los actos previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

Artículo 290. *Actos promovidos por Administraciones públicas.*

Los actos de uso del suelo que se promuevan por órganos de las Administraciones públicas o de sus entidades dependientes están igualmente sujetos a previa licencia urbanística en los casos y con las excepciones previstos en los artículos de esta sección, sin perjuicio del régimen especial aplicable a la Administración General del Estado conforme a lo dispuesto en la disposición adicional décima del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Sección 2.ª Competencia y procedimiento

Artículo 291. *Régimen general.*

1. Las licencias urbanísticas deben otorgarse de acuerdo a las previsiones de la normativa urbanística vigente en el momento de la resolución, siempre que la misma se produzca dentro de los plazos establecidos en este Reglamento. Cuando la resolución se dicte fuera de dichos plazos, deben aplicarse las previsiones de la normativa urbanística vigente en el momento de concluir los plazos citados.

2. Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser congruentes con lo solicitado y estar adecuadamente motivadas, con referencia expresa a la normativa que les sirva de fundamento.

3. No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de uso del suelo que, conforme a la legislación sectorial, requieran otras autorizaciones administrativas previas, hasta que las mismas sean concedidas.

4. Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y para solicitarlas no es necesario acreditar la titularidad de los terrenos afectados, salvo cuando el Ayuntamiento estime que su otorgamiento pueda afectar al dominio público o a suelos patrimoniales.

5. En particular, el Ayuntamiento debe denegar el otorgamiento de las licencias urbanísticas cuya ejecución haya de producir una ocupación ilegal de los bienes de dominio público.

Artículo 292. *Competencia.*

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, y su ejercicio debe ajustarse a lo dispuesto en dicha legislación y en las demás normas aplicables.

Artículo 293. *Procedimiento ordinario.*

1. El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo y a las reglas particulares establecidas en los siguientes apartados.

2. Las solicitudes deben dirigirse al Ayuntamiento, acompañadas de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. En particular:

a) Las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico suscrito por facultativo competente en los supuestos y con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial. Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes pueden acompañarse simplemente de una memoria descriptiva que defina las características generales de su objeto.

b) Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta así como ampliaciones de las mismas, deben indicar el uso al que vayan a destinarse, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.

c) Las solicitudes de licencia de parcelación deben adjuntar planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos que se pretenden dividir o segregar y de las parcelas resultantes.

d) Las solicitudes de licencia de primera ocupación o utilización deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

3. Si la documentación presentada está incompleta o presenta deficiencias formales, debe requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con advertencia de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución expresa que debe notificarse al interesado.

4. Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas y los mismos no se adjunten con la solicitud, el Ayuntamiento debe remitir copia del expediente a dichas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entienden favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes.

5. Los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto los correspondientes de la Diputación Provincial, deben emitir informe previo a la resolución, pronunciándose sobre la conformidad de las solicitudes a la normativa urbanística y a las demás normas aplicables.

Artículo 294.

(Derogado)

Artículo 295. *Modelos normalizados de solicitud.*

El Ayuntamiento puede regular modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para simplificar la tramitación del procedimiento y facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Dichos modelos deben:

a) Acompañarse de instrucciones escritas que informen de los requisitos y efectos básicos del procedimiento y de la forma de cumplimentar el modelo.
b) Publicarse en el «Boletín Oficial de la Provincia» para general conocimiento y estar a disposición de los ciudadanos en las oficinas municipales.

Artículo 296. *Plazos de resolución.*

1. Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas, y notificada la resolución a los interesados, dentro de un plazo de tres meses.
2. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución comienza a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro municipal, y se interrumpe en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo, incluidos los siguientes:

a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
b) Períodos preceptivos de información pública y suspensión del otorgamiento de licencias.
c) Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

Artículo 297. *Resolución única con la licencia ambiental.*

Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia ambiental:

a) Ambas deben ser objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.
b) El otorgamiento de la licencia ambiental es requisito previo para el otorgamiento de la licencia urbanística, y por tanto:

1.º Si procede denegar la licencia ambiental, debe notificarse así al interesado, indicando que no procede resolver sobre la solicitud de licencia urbanística.
2.º Si procede otorgar la licencia ambiental, debe resolverse también sobre la licencia urbanística en la misma resolución, notificándose en forma unitaria.

Artículo 298. *Resolución condicionada.*

En la resolución por la que se otorgue licencia urbanística, el Ayuntamiento puede imponer al solicitante el cumplimiento de condiciones derivadas de la normativa urbanística, con la finalidad de acomodar a la misma los actos objeto de licencia. Dichas condiciones:

a) No pueden afectar al uso principal proyectado de forma que lleguen a impedir su efectivo desarrollo, ni en general implicar una alteración sustancial de la solicitud.
b) Cuando hayan de cumplirse en la finca a la que afecten, pueden hacerse constar en el Registro de la Propiedad a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

Artículo 299. *Resolución por silencio.*

Transcurrido el plazo establecido en el artículo 296 sin que se les haya notificado la resolución de la licencia urbanística, los interesados pueden entenderla otorgada por silencio conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo. No obstante:

a) La solicitud de licencia urbanística debe entenderse desestimada:

1.º Cuando se trate de actos que afecten al dominio público, a Bienes de Interés Cultural declarados o a otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, o a sus zonas de afección.
2.º Cuando se trate de los actos citados en los epígrafes 1.º, 2.º y 8.º del apartado a) y 2.º, 3.º, 5.º y 6.º del apartado b) del artículo 288.

b) En ningún caso pueden entenderse otorgadas por silencio licencias urbanísticas que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean contrarios a la normativa urbanística o a las demás normas aplicables, o que resulten disconformes con las mismas.

Artículo 300. *Publicidad.*

1. En todas las obras de edificación y urbanización debe disponerse a pie de obra de una copia autorizada de la licencia urbanística, o en su caso de la documentación acreditativa de su obtención por silencio.

2. En todas las obras que hayan requerido la presentación de un proyecto técnico para el otorgamiento de licencia urbanística, debe instalarse y mantenerse durante el tiempo que duren las obras, un cartel informativo conforme a las siguientes reglas:

a) En el cartel informativo debe indicarse el objeto, número y fecha de la licencia, así como la identidad del titular de la licencia, del proyectista, del constructor y de los directores de obra y de ejecución. Es responsabilidad del promotor que la información sea veraz y esté actualizada.

b) El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.

c) La forma, dimensiones y demás características del cartel informativo deben ser reguladas por el Ayuntamiento.

Sección 3.ª Efectos y eficacia temporal

Artículo 301. *Efectos generales.*

1. El otorgamiento de licencia urbanística legitima a su solicitante para realizar los actos de uso del suelo autorizados por la misma, en las condiciones señaladas en la normativa urbanística, en las demás normas aplicables y en la propia licencia.

2. Cuando se otorgue licencia urbanística conforme a un proyecto básico:

a) El comienzo de las obras debe ser autorizado por el Ayuntamiento, previa solicitud del interesado acompañada del proyecto de ejecución que desarrolle el citado proyecto básico.

b) El Ayuntamiento debe resolver y notificar la autorización para comenzar las obras dentro del mes siguiente a la presentación de la solicitud con su documentación completa, transcurrido el cual la autorización se entiende concedida por silencio.

3. A efectos de la aplicación del artículo 28.1 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se entiende que las autorizaciones administrativas exigibles son, según el caso, las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 6.º del apartado a) del artículo 288.

Artículo 302. *Exigibilidad para contratar servicios.*

Las entidades prestadoras de los servicios de suministro de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no pueden:

a) Efectuar suministros provisionales para la ejecución de actos de uso del suelo que carezcan de la licencia urbanística correspondiente.

b) Mantener los suministros provisionales transcurridos seis meses desde la finalización de las obras correspondientes.

c) Contratar definitivamente sus servicios sin la previa acreditación de la licencia de primera ocupación o utilización de construcciones o instalaciones.

Artículo 303. *Plazos de ejecución.*

1. Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deben realizarse dentro de los siguientes plazos, que se señalarán en la propia licencia, en función de la complejidad técnica y demás características de los actos, y dentro de los siguientes márgenes:

a) Plazo de inicio, que indica el tiempo máximo que puede transcurrir entre el otorgamiento de licencia y el inicio de los actos que ampare: de uno a seis meses desde la notificación del otorgamiento de licencia.

b) Plazo de finalización, que indica el tiempo máximo que puede transcurrir entre el otorgamiento de licencia y la finalización de los actos que ampare: de tres a treinta y seis meses desde la notificación del otorgamiento de licencia.

c) Plazo de interrupción máxima, que indica el tiempo máximo que puede transcurrir en caso de interrupción de la ejecución de los actos amparados por licencia, siempre que dicha interrupción se justifique en razones objetivas de naturaleza técnica: de seis a doce meses.

2. En defecto de indicación expresa, los plazos para ejecutar los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística que supongan la realización de obras, serán los máximos citados en el apartado anterior.

3. Los plazos citados en los apartados anteriores pueden ser prorrogados por un plazo acumulado de tiempo no superior al original, mediante resolución del órgano municipal competente para otorgar la licencia urbanística, previa solicitud justificada del interesado, y siempre que sigan vigentes las determinaciones de planeamiento urbanístico conforme a las cuales fue otorgada la licencia.

4. Las prórrogas de los plazos de inicio e interrupción máxima suponen la ampliación automática del plazo de finalización, por el mismo tiempo por el que se concedan.

Artículo 304. *Disconformidad sobrevenida.*

1. Se produce disconformidad sobrevenida de una licencia urbanística, cuando a la entrada en vigor de una modificación o revisión del planeamiento urbanístico vigente, los actos de uso del suelo autorizados por la licencia resulten disconformes con las nuevas determinaciones. En tal caso el Ayuntamiento debe, previa audiencia a los interesados y sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan conforme al artículo 13.1.c):

a) Cuando aún no se haya iniciado la ejecución de dichos actos: declarar extinguida la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con las nuevas determinaciones.

b) Cuando ya se haya iniciado la ejecución de dichos actos: optar entre revocar la licencia o bien modificarla para ajustarla a las nuevas determinaciones.

2. No obstante, en tanto el Ayuntamiento no notifique alguna de las resoluciones previstas en el apartado anterior, los interesados pueden continuar ejecutando los actos amparados por la licencia, quedando las construcciones e instalaciones que resulten de los mismos en la situación de disconformidad con el planeamiento regulada en el artículo 186.

Artículo 305. *Caducidad.*

1. Incumplidos los plazos citados en el artículo 303 y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos, pudiendo ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia. No obstante, en tanto no se les notifique el inicio del expediente, los afectados pueden continuar ejecutando los actos amparados por la licencia.

2. La declaración de caducidad debe dictarse por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse dicha notificación, queda sin efecto la medida provisional citada en el apartado anterior.

3. Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, es preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto la misma no sea concedida, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento.

4. Si no se solicita nueva licencia urbanística antes de seis meses desde la notificación de la caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia, la misma debe ser denegada, el Ayuntamiento puede acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa o al de sustitución forzosa.

Sección 4.ª Autorización de usos excepcionales

Artículo 306. *Objeto y competencia.*

1. Los actos de uso del suelo sujetos a autorización en suelo rústico conforme a los artículos 59 a 65 deben obtener dicha autorización previamente al otorgamiento de licencia urbanística, salvo si están previstos y definidos en un Plan o Proyecto Regional aprobado conforme a la legislación sobre ordenación del territorio.

2. La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde:

a) Al Ayuntamiento, en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

b) A la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en el resto de los Municipios.

Artículo 307. *Procedimiento.*

1. La autorización de uso excepcional se tramita y resuelve dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística regulado en el artículo 293 y siguientes, si bien respetando las particularidades señaladas en los siguientes apartados.

2. Con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos:

a) Planos del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, así como las construcciones e instalaciones existentes y propuestas.

b) Memoria en la que conste:

1.º La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela.

2.º La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas.

3.º La justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo siguiente.

3. Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, aplicando las reglas establecidas en el artículo 432. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433.

4. En los Municipios citados en el artículo 306.2.a), una vez que haya terminado el plazo de información pública:

a) A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. La resolución debe notificarse al interesado y a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.

b) La resolución puede dictarse de forma conjunta con la correspondiente al otorgamiento de la licencia, o bien previamente a la misma.

c) Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya notificado la resolución al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2.

5. En los Municipios citados en el artículo 306.2.b), una vez que haya terminado el plazo de información pública:

a) A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su

autorización simple o con condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.

b) Transcurrido el plazo citado en la letra anterior, el interesado puede dirigirse a la Comisión para instar la continuación del procedimiento, presentando al efecto:

1.º Copia de la solicitud y demás documentación presentada en el Ayuntamiento.

2.º Copia de los anuncios de información pública publicados.

3.º Certificación del Secretario del Ayuntamiento sobre las alegaciones presentadas durante la información pública, o en su defecto acreditación de haber solicitado dicha certificación al Ayuntamiento sin haber sido obtenida dentro de un plazo de diez días.

c) La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. No obstante, si se observan deficiencias de procedimiento debe optarse previamente entre devolver el expediente al Ayuntamiento para su subsanación, o bien disponer la subsanación directa de dichas deficiencias. La resolución debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.

d) Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo o en su caso de la documentación señalada en la letra b), sin que la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2.

Artículo 308. *Condiciones para la autorización.*

1. Para autorizar usos excepcionales en suelo rústico mediante el procedimiento establecido en el artículo anterior, el órgano competente para la autorización debe considerar acreditado el interés público que justifique la autorización, y comprobar:

a) Que se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones, mantener la naturaleza rústica de los terrenos y asegurar su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

b) Que se resuelve la dotación de los servicios que precise el uso solicitado, y que la misma no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de conectarse a las redes municipales, las edificaciones de uso residencial, industrial, turístico o dotacional deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales.

c) Que el solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado. Dicha vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad:

1.º La vinculación del terreno al uso autorizado.

2.º Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.

3.º La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de la parcela mínima, o en su defecto al doble de la Unidad Mínima de Cultivo.

2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior no serán exigibles para la autorización de las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación hasta en un 50 por ciento de su superficie, de las construcciones e instalaciones existentes en suelo rústico que cumplan las siguientes condiciones:

a) Tener una antigüedad superior a 20 años, tomando como referencia su fecha de terminación, tal como se define el artículo 316.4.

b) No estar pendientes de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, ni declaradas expresamente fuera de ordenación.

Sección 5.ª Licencia de parcelación

Artículo 309. *Régimen de la licencia de parcelación.*

1. Toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa licencia urbanística, que sólo podrá otorgarse si las fincas resultantes reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y el planeamiento territorial y urbanístico.

a) Esta regla se aplicará también a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho.

b) No obstante, quedan exceptuados de la necesidad de licencia de parcelación los siguientes supuestos:

1.º Cuando haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación, los cuales llevan implícita la autorización de las operaciones de división o segregación de fincas que se deriven de las actuaciones reparcelatorias que contengan.

2.º Cuando la división o segregación haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística.

3.º Cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna Administración pública para destinarlo al uso al que esté afecto.

2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad deben exigir para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división o segregación de terrenos o constitución de pro indivisos que conlleven derecho de utilización exclusiva, que se acredite el otorgamiento de la licencia de parcelación o que la misma fue solicitada sin haberse obtenido resolución dentro de los plazos correspondientes, o bien, en los supuestos citados en el apartado anterior, la innecesariedad de la misma.

3. No puede otorgarse licencia para los actos de segregación, división o parcelación de terrenos rústicos que requieran la autorización de la Administración competente en materia de agricultura, hasta que la misma sea concedida.

Artículo 310. *Limitaciones a la licencia de parcelación.*

1. Los terrenos que se encuentren en los siguientes supuestos son indivisibles, y por tanto no puede concederse sobre ellos licencia de parcelación:

a) Los terrenos de superficie igual o inferior a la parcela mínima fijada en el planeamiento urbanístico, salvo si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar una nueva finca.

b) Los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en la letra anterior.

c) Los terrenos edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie o volumen construible, cuando se haya ejecutado toda la edificabilidad permitida. Cuando se haya ejecutado sólo una parte, la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente es también indivisible si resulta inferior a la parcela mínima, con la salvedad indicada en la letra anterior.

d) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.

2. En suelo rústico, cuando el planeamiento urbanístico no señale una parcela mínima, lo dispuesto en las letras a) y b) del apartado anterior se aplica en relación a la Unidad Mínima de Cultivo.

Artículo 311. *Limitaciones específicas a la parcelación urbanística.*

1. En suelo urbano y suelo urbanizable no pueden otorgarse licencias de parcelación cuyo objeto sea la realización de una parcelación urbanística, antes de la aprobación

definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y, cuando sea exigible, del instrumento de gestión urbanística.

2. Conforme al artículo 53, en suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

3. En ningún caso pueden considerarse solares ni puede permitirse edificar en los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en la normativa urbanística.

Sección 6.ª Otras licencias especiales

Artículo 312. *Licencia parcial.*

Pueden otorgarse licencias urbanísticas de carácter parcial, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que las partes para las que se otorgue licencia parcial resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.

b) Que el solicitante constituya una garantía en alguna de las formas citadas en el artículo 202, por la cuantía que determine el Ayuntamiento para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

Artículo 313. *Licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.*

Para otorgar licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a los usos citados en al artículo 47, se aplicará el procedimiento regulado en los artículos 306 y 307 y las siguientes reglas:

a) Tanto en la licencia como en la previa autorización de uso debe advertirse su carácter provisional.

b) La eficacia de la autorización y de la licencia quedará supeditada a su constancia en el registro de la propiedad, con aceptación expresa por los solicitantes de las condiciones establecidas en este artículo.

c) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada, solo podrán mantenerse hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación. A partir de ese momento dichos usos habrán de cesar, sin derecho a ninguna indemnización, y procederá la demolición de las obras vinculadas a dichos usos. A tal efecto el Ayuntamiento deberá revocar las licencias y otras autorizaciones que hubiera otorgado.

d) Asimismo serán aplicables las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos.

Artículo 314. *Licencia en supuestos de interés general.*

1. En casos excepcionales y justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución exigibles, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobado y vigente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, y que el uso propuesto sea el previsto en el mismo.

b) Que el promotor se comprometa expresamente, con anterioridad al otorgamiento de la licencia:

1.º A cumplir íntegramente los deberes urbanísticos pendientes.

2.º A constituir una garantía para asegurar dicho cumplimiento, en alguna de las formas previstas en el artículo 202.

3.º A incluir las condiciones anteriores en cualquier cesión a terceros de derechos de uso o propiedad.

2. Las licencias otorgadas conforme a este artículo deben fundamentar expresamente el supuesto de interés general que las justifique. Las condiciones especiales que incluyan, entre las que debe figurar el compromiso de cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, deben hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

Declaración responsable

Artículo 314 bis. *Actos sujetos a declaración responsable.*

1. Están sujetos al régimen de declaración responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos de uso del suelo:

a) Actos constructivos:

1.º Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de las construcciones e instalaciones existentes, cuando tengan carácter no integral o parcial conforme a lo dispuesto en la legislación sobre ordenación de la edificación.
2.º Las obras de mantenimiento y reparaciones puntuales del edificio.
3.º La ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.
4.º Las obras menores, tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.

b) Actos no constructivos:

1.º El cambio de uso de las construcciones e instalaciones existentes.
2.º Las obras de construcción o instalación de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.
3.º La colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles desde las vías públicas.
4.º El uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones existentes.
5.º Los trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares, cuando no estén previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

2. Están exentos del régimen de declaración responsable los supuestos citados en el artículo 289.

Artículo 314 ter. *Régimen.*

1. La declaración responsable es el documento mediante el cual su promotor manifiesta, bajo su exclusiva responsabilidad:

a) Que los actos a los que se refiere cumplen las condiciones prescritas en la normativa aplicable, y que posee la documentación técnica que así lo acredita.
b) Que se compromete a mantener el cumplimiento de la normativa aplicable durante el tiempo que dure el ejercicio de los actos a los que se refiere.

2. La formalización de la declaración responsable no prejuzga ni perjudica derechos patrimoniales del promotor ni de terceros, y sólo producirá efectos entre el Ayuntamiento y el promotor.
3. La formalización de una declaración responsable no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir su promotor en el ejercicio de los actos a los que se refiera.

Artículo 314 quáter. *Procedimiento y efectos.*

1. Para legitimar la ejecución de los actos citados en el artículo 314 bis, el promotor presentará la declaración responsable en el Ayuntamiento, acompañada de la siguiente documentación:

a) Proyecto de obras, cuando sea exigible conforme a la normativa aplicable; en otro caso bastará una memoria que describa de forma suficiente las características del acto.
b) Copia de las autorizaciones de otras administraciones que sean legalmente exigibles, en su caso.

2. El Ayuntamiento puede aprobar modelos normalizados de declaración responsable, en los términos señalados en el artículo 295.
3. La presentación de una declaración responsable conforme a lo dispuesto en este artículo y, en su caso, en el planeamiento urbanístico, producirá los siguientes efectos:

a) El declarante quedará legitimado para realizar el acto de uso del suelo declarado, en las condiciones establecidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico.
b) El acto declarado podrá ser objeto, por parte de los servicios municipales, de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para su ejercicio y de la adecuación de lo ejecutado a lo declarado.

4. En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actos contrarios o disconformes con la normativa urbanística o sectorial.
5. Los actos de uso del suelo amparados por declaración responsable deben realizarse dentro de los siguientes plazos de inicio y finalización, sin posibilidad de interrupción ni de prórroga, cumplidos los cuales la declaración se entenderá caducada:

a) Plazo de inicio: antes de un mes desde la presentación de la declaración.
b) Plazo de finalización: antes de seis meses desde la presentación de la declaración.

6. Además de lo señalado en el apartado anterior, el régimen de disconformidad sobrevenida y caducidad de la declaración responsable será el dispuesto, respectivamente, en los artículos 304 y 305.
7. Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una declaración complementaria.
8. Los actos de uso del suelo sujetos a declaración responsable podrán ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico o autorización de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, en los mismos términos que los actos sujetos a licencia urbanística. A tal efecto se establecen como procedimiento y condiciones aplicables los que se regulan en los artículos 306 a 308, con la particularidad de que la autorización debe tramitarse y resolverse previamente a la presentación de la declaración responsable.

CAPÍTULO III

Instrumentos de fomento de la conservación, rehabilitación y nueva edificación

Sección 1.ª Inspección técnica de edificios

Artículo 315. *Objeto.*

La inspección técnica de edificios tiene por objeto:

a) Evaluar periódicamente el estado de conservación de los edificios y el cumplimiento de los deberes señalados en el artículo 8 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 15, 16 y 19 de este Reglamento, así como de las condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de edificio.
b) Determinar las obras y trabajos de mantenimiento precisos para cumplir los deberes y condiciones citados en la letra anterior, y el plazo señalado al efecto.
c) Cumplir las condiciones para poder surtir los efectos previstos para el informe de evaluación de edificios en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 315 bis. *Ámbito de aplicación.*

1. La inspección técnica de edificios es obligatoria para todos los edificios:

a) En los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes.
b) En los demás municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes incluidos en las áreas funcionales estables definidas en la Ley 9/2014, de 27 de noviembre.

2. La inspección técnica de edificios es obligatoria solamente para los edificios que alberguen uso residencial en tipología no unifamiliar:

a) En los demás municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000.
b) En los demás municipios con población igual o superior a 2.000 habitantes e inferior a 5.000 que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana o que se incluyan en las áreas funciones estables citadas en el apartado 1.b) anterior.

Artículo 315 ter. *Sujetos obligados.*

1. La obligación de someter los edificios a inspección técnica corresponde a sus propietarios.
2. En los edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, la obligación establecida en el apartado anterior puede cumplirse a través de la comunidad de propietarios o de la agrupación de comunidades de propietarios, siempre que estas encarguen la realización de la inspección para la totalidad del edificio o edificios que formen su ámbito de actuación. En tal caso:

a) Los propietarios estarán obligados a facilitar el acceso conforme a lo dispuesto en la legislación sobre propiedad horizontal.
b) Las inspecciones así realizadas extenderán su eficacia a todos y cada uno de los elementos de los citados edificios.

Artículo 316. *Plazos.*

1. Todos los edificios deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan cuarenta años desde su fecha de terminación.
2. Una vez realizada la primera inspección, deben someterse a una segunda y sucesivas inspecciones dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan diez años desde la anterior inspección.
3. Cuando se ejecuten intervenciones de rehabilitación integral o total conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación, el plazo citado en el apartado 1 comienza a contar de nuevo desde la fecha de terminación de tales intervenciones.
4. Se entiende como fecha de terminación del edificio o de las intervenciones citadas en el apartado anterior, la que conste en el certificado final de obra. En defecto del mismo debe atenderse, por este orden de preferencia, a la fecha que conste en el acta de recepción de la obra, a la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación y a la fecha que resulte de cualquier dato que, salvo prueba en contrario, permita al Ayuntamiento determinar la fecha de terminación.

Artículo 317. *Certificado e informe de inspección.*

1. Como resultado de la inspección, el técnico competente emitirá un certificado de haberla realizado, al que adjuntará como anexo inseparable un informe de inspección, con el siguiente contenido:

a) Análisis y evaluación del estado de conservación del edificio inspeccionado, detallando las deficiencias y los desperfectos observados e indicando si reúne, a criterio del técnico inspector, las condiciones de seguridad reguladas en el apartado 2.a) del artículo 19, con especial atención a los elementos vinculados directamente a la estabilidad, consolidación estructural, estanqueidad y en general a la seguridad del edificio y de las personas, tales como la estructura, la cimentación y las fachadas exteriores, interiores y

medianeras, así como las cubiertas, azoteas, voladizos, antenas, marquesinas y demás elementos susceptibles de desprendimiento. A tal efecto, el técnico valorará:

1.º La seguridad estructural, de forma que no se produzcan en el edificio, o en partes del mismo, daños que tengan su origen en, o afecten a, la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

2.º La seguridad en caso de incendio, de forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del edificio y de los colindantes, y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

3.º La seguridad de utilización, de forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

b) Análisis y evaluación de las condiciones de salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según el uso del edificio inspeccionado, reguladas en los apartados 2.b), 2.c), 2.d) y 2.e) del artículo 19, indicando las deficiencias y desperfectos observados. Asimismo se incluirá la certificación energética del edificio, realizada conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

c) Análisis y evaluación del cumplimiento de los deberes de uso y dotación de servicios regulados en los artículos 15 y 16, valorando si, a criterio del técnico inspector el edificio cuenta con los servicios mínimos exigibles y se destina al uso inicialmente previsto.

d) Análisis del cumplimiento de las demás condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de edificio y la restante normativa sectorial, salvo cuando dicha normativa regule su propio sistema de inspección obligatoria. En tal caso, el cumplimiento de la normativa sectorial se verificará mediante la aportación de los documentos justificativos previstos en la misma.

e) Las obras, trabajos de conservación y demás medidas que sean precisas para mantener o reponer las condiciones exigibles, incluyendo un calendario de plazos para su ejecución. Las obras de carácter urgente, cuando procedan, se detallarán aparte con su justificación y su propio plazo.

2. Para la elaboración del informe de inspección se aplicarán las siguientes reglas:

a) Debe efectuarse una inspección técnica para cada edificio; no obstante, cuando en un mismo edificio coexistan varias comunidades de propietarios o agrupaciones de las mismas, se admitirá como objeto de la inspección la parte correspondiente a cada comunidad o agrupación, si bien deberá hacerse constar expresamente en el informe dicho carácter parcial.

b) La inspección técnica debe verificarse sobre una parte del edificio que sea representativa según el criterio del técnico inspector, y de forma que la superficie de los recintos inspeccionados sume al menos el 50 por ciento de la superficie construida total; este porcentaje deberá cumplirse también de forma independiente para la planta bajo cubierta, la planta baja y cada una de las plantas bajo rasante. El informe indicará los recintos inspeccionados y justificará el cumplimiento de los porcentajes exigidos en este apartado, o bien la imposibilidad de cumplirlos.

c) La inspección técnica tiene carácter visual y no será exigible al técnico inspector detectar vicios ocultos ni prever circunstancias sobrevenidas; no obstante, el técnico podrá proponer pruebas más exhaustivas para averiguar las causas de los desperfectos y deficiencias observados y determinar con precisión su alcance y gravedad; cuando el técnico inspector entienda que dichas pruebas resultan imprescindibles para garantizar la seguridad del edificio, su realización será preceptiva para entender cumplido el deber de conservación.

3. El certificado y el informe regulados en este artículo se ajustarán a los modelos normalizados que apruebe el Ayuntamiento, o en su defecto la consejería competente en materia de urbanismo. Dichos modelos habrán de permitir que el técnico inspector aporte cuanta información estime necesaria, sin restricción de espacio.

Artículo 317 bis. *Técnicos competentes y normativa aplicable.*

1. La inspección técnica de edificios debe ser realizada por técnicos que sean competentes para proyectar o dirigir las obras de cada tipo de edificio, o para dirigir la ejecución de dichas obras, conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación. No obstante, la certificación energética y la evaluación de las condiciones de accesibilidad podrán ser realizadas por un técnico diferente del que suscriba el informe de inspección.

2. Para la realización de la inspección técnica de edificios se tendrá en cuenta la normativa vigente en la fecha de la inspección, salvo para los aspectos respecto de los cuales no sea legalmente exigible la adaptación de los edificios a la normativa en vigor.

Artículo 317 ter. *Efectos de la inspección.*

1. La inspección técnica de edificios realizada conforme a esta sección surtirá los efectos previstos para el informe de evaluación de edificios en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, conforme a su artículo 29.2.

2. Cuando de la inspección resulten deficiencias, la eficacia del certificado de inspección, a efectos de justificar el cumplimiento de los deberes exigibles, quedará condicionada a la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el plazo señalado al efecto.

3. La certificación regulada en este artículo deberá ser emitida, a solicitud de los propietarios, por un técnico competente conforme a lo señalado en el apartado 1 del artículo 317.

Artículo 318. *Control del Ayuntamiento.*

1. Los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento el certificado de inspección técnica y su informe anexo, dentro del mes siguiente a su emisión.

2. Cuando los propietarios no acrediten la realización de la inspección técnica en los plazos citados en el artículo 316, el Ayuntamiento podrá requerirles para que lo hagan dentro de un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual podrá realizar la inspección de oficio, a costa de los propietarios.

3. Asimismo los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento la certificación prevista en el artículo anterior, dentro del mes siguiente a su emisión.

4. Cuando los propietarios no presenten la certificación prevista en el artículo anterior, una vez transcurrido un mes desde el final del plazo señalado en el informe de inspección para realizar las obras y los trabajos de conservación requeridos, el Ayuntamiento podrá requerirles para que lo hagan dentro de un plazo no superior al señalado en el informe de inspección. No obstante, si se acredita la imposibilidad de presentar la certificación en ese plazo, el Ayuntamiento podrá otorgar el plazo que resulte más conveniente para asegurar el cumplimiento de los deberes exigibles.

5. Una vez transcurrido el plazo otorgado conforme al apartado anterior, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución para que se cumplan los deberes exigibles, y en caso de incumplimiento de las mismas podrá acordar la ejecución subsidiaria de las obras y trabajos requeridos.

6. Asimismo, a la vista de la documentación señalada en el apartado 1, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución para que se cumplan los deberes exigibles, y en caso de incumplimiento de las mismas podrá acordar la ejecución subsidiaria de las obras y trabajos requeridos.

7. Con el fin de controlar la aplicación y eficacia de la inspección, el Ayuntamiento podrá crear un registro de los edificios obligados a la misma, en el que se reflejen las actuaciones realizadas.

Artículo 318 bis. *Registro de informes de inspección técnica de edificios e informes de evaluación de edificios.*

1. Se crea el Registro de informes de inspección técnica de edificios e informes de evaluación de edificios, con objeto de obtener información actualizada sobre el estado de

conservación de los edificios de Castilla y León y sobre el cumplimiento de la normativa aplicable a los mismos.

2. El Registro se regulará por orden de la consejería competente en materia de urbanismo. Corresponderá a los Ayuntamientos la remisión a la Administración de la Comunidad de los informes que presenten los sujetos obligados a la realización de la inspección técnica de edificios y del informe de evaluación de edificios.

Artículo 318 ter. *Otras disposiciones.*

1. Cuando el técnico inspector detecte la existencia de deficiencias que comporten riesgo para las personas, deberá comunicarlo de forma inmediata a los propietarios y al Ayuntamiento, aportando un informe al respecto con indicaciones sobre las medidas de seguridad necesarias.

2. El certificado y el informe de la inspección técnica se incluirán en el Libro del Edificio; cuando este no exista, los propietarios conservarán copia de los citados documentos, y en caso de enajenación deberá entregarla a los nuevos titulares.

Sección 2.ª Orden de ejecución

Artículo 319. *Objeto.*

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos señalados en el artículo 14, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como:

a) La implantación, conservación, reparación o ampliación de servicios urbanos.

b) La conservación, limpieza y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, así como la limpieza y vallado de solares.

c) La reforma o incluso eliminación de construcciones, instalaciones y otros elementos:

1.º Que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes.

2.º Que impliquen un riesgo cierto de deterioro del medio ambiente, del patrimonio natural y cultural o del paisaje.

3.º Que resulten incompatibles con la prevención de riesgos naturales o tecnológicos.

d) Las obras necesarias para garantizar los derechos de accesibilidad de las personas.

e) Las obras que vengan impuestas por normas legales por razones de seguridad, salubridad, reducción de la contaminación y del consumo de agua y energía.

f) Las obras previstas en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

g) Las obras que resulten necesarias como consecuencia de la inspección técnica de edificios.

Artículo 320. *Contenido.*

Las órdenes de ejecución deben detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas en el artículo anterior y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad. No obstante, cuando se ordene la ejecución de obras u otras medidas recomendadas en los certificados de inspección técnica de edificios o en sus informes anexos, las órdenes pueden remitirse a lo dispuesto en los mismos.

Artículo 321. *Procedimiento y efectos.*

1. Las órdenes de ejecución deben dictarse previa audiencia a los propietarios afectados e informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto de los servicios correspondientes de la Diputación Provincial, así como del órgano competente en materia de

patrimonio cultural cuando se afecte a un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración.

2. Las órdenes de ejecución eximen de la obligación de obtener licencia urbanística para los actos de uso del suelo que constituyan su objeto.

3. Durante el plazo de ejecución de las órdenes, los propietarios obligados pueden:

a) Proponer alternativas técnicas que garanticen el cumplimiento del objeto de la orden.

b) Solicitar la declaración de ruina.

c) Solicitar razonadamente la concesión de una prórroga.

d) Solicitar las ayudas económicas a que tengan derecho según el régimen de protección del inmueble.

4. En los casos citados en las letras a) y b) del apartado anterior se suspende el cómputo del plazo para la ejecución de la orden, que se reanuda a partir de la notificación de la resolución por la que se acepte o rechace la propuesta o solicitud.

5. Cuando exista peligro inminente de daños a personas o bienes, las órdenes de ejecución deben cumplirse de modo inmediato, en la forma que se determine en las propias órdenes, pero sin que ello pueda implicar en ningún caso la demolición, ni siquiera parcial, de Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración.

6. Las obras y demás actuaciones señaladas en las órdenes de ejecución deben realizarse con cargo a los propietarios de los inmuebles afectados, salvo cuando su importe supere el límite del deber de conservación definido en el artículo 19.3, correspondiendo en tal caso el exceso al Ayuntamiento.

7. La orden de ejecución comporta la afección real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, que se hará constar en el registro de la propiedad conforme a la legislación del Estado.

Artículo 322. *Ejecución forzosa.*

1. El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento al interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.

2. Las multas coercitivas pueden imponerse hasta lograr la total ejecución de lo dispuesto en las órdenes de ejecución, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10 por ciento del valor de las obras ordenadas. El importe acumulado de las multas no debe rebasar el límite del deber de conservación definido en el artículo 19.3.

3. Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución, y compatibles con las mismas.

4. Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio.

5. Asimismo, el incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para elevar el límite máximo del deber de conservación hasta el 75 por ciento del coste de reposición de la construcción correspondiente, previa tramitación de procedimiento con audiencia al interesado.

Sección 3.ª Declaración de ruina

Artículo 323. *Supuestos de ruina.*

El Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad,

señaladas en el artículo 19, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 3 del mismo artículo.

b) Cuando se requiera la realización de obras de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

Artículo 324. *Ruina parcial.*

Cuando la situación de estado ruinoso afecte sólo a determinadas partes del inmueble, y siempre que el resto del mismo cuente con suficiente autonomía estructural y sea susceptible de ser utilizado y mantenido de forma independiente en las condiciones citadas en el artículo 19, el Ayuntamiento debe limitar los efectos de la declaración de ruina a las partes afectadas, declarando el estado de ruina parcial del inmueble.

Artículo 325. *Inicio del procedimiento.*

1. El procedimiento de declaración de ruina puede iniciarse de oficio por el Ayuntamiento, mediante acuerdo del órgano municipal competente.

2. Asimismo, el procedimiento de declaración de ruina de un inmueble puede iniciarse a solicitud de cualquier persona interesada. A tal efecto puede considerarse interesada, entre otros, toda persona física o jurídica que alegue daños o peligro de daños propios derivados del estado actual de un inmueble. La solicitud debe cumplir los siguientes requisitos:

a) En el escrito de solicitud debe constar:

1.º Los datos para la identificación del inmueble cuya declaración de ruina se solicita.
2.º El supuesto o supuestos alegados de estado ruinoso del inmueble.
3.º La relación de ocupantes del inmueble, cualquiera que sea el título de posesión.
4.º Los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
5.º Acreditación de la titularidad de derechos sobre el inmueble, en su caso.

b) La solicitud debe acompañarse de un certificado suscrito por un técnico competente, el cual debe:

1.º Describir el estado físico del inmueble.
2.º Justificar la causa de declaración de ruina invocada.
3.º Describir y valorar las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad señaladas en el artículo 19, justificando que su coste excede del límite del deber legal de conservación definido en dicho artículo.
4.º Informar si el inmueble reúne condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad suficientes para la permanencia de sus ocupantes, hasta que se adopte la resolución que proceda.

Artículo 326. *Tramitación y resolución del procedimiento.*

1. Una vez iniciado el procedimiento de declaración de ruina, debe darse audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble, poniéndoles de manifiesto el expediente y dándoles traslado de copia de los informes técnicos obrantes en el mismo para que, dentro de un plazo de quince días, puedan alegar y presentar los documentos, justificaciones y medios de prueba pertinentes. Asimismo debe abrirse un plazo de información pública, no inferior a dos meses. Cuando el procedimiento afecte a un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración, debe notificarse el inicio del procedimiento y las resoluciones ulteriores a la Administración competente.

2. Transcurrido el plazo indicado, los servicios técnicos municipales, o en su defecto los servicios de la Diputación Provincial, deben evacuar dictamen pericial sobre las circunstancias del inmueble, proponiendo las medidas a adoptar en atención a las mismas, salvo cuando dicha información pueda resultar de una previa inspección técnica de edificios.

3. La resolución que ponga fin al procedimiento debe optar entre:

a) Denegar la declaración del estado de ruina; en tal caso la propia resolución debe ordenar la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación y demás medidas necesarias para reponer las condiciones señaladas en el artículo 19.

b) Declarar el estado de ruina; en tal caso la resolución debe ordenar la rehabilitación o la demolición del inmueble señalando plazos al efecto, y en su caso detallar las obras y medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceros. No obstante, no puede ordenarse la demolición, ni siquiera parcial, cuando se trate de Monumentos declarados o en proceso de declaración o de inmuebles catalogados con un nivel de protección que impida la demolición, en cuyo caso la resolución debe ordenar la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación y demás medidas necesarias para reponer las condiciones señaladas en el artículo 19 teniendo en cuenta el régimen de protección del inmueble, y el plazo en el que debe solicitarse la licencia correspondiente.

c) Declarar el estado de ruina parcial; en tal caso la resolución debe ordenar la ejecución de las medidas citadas en la letra a) respecto de la parte no declarada en ruina, y respecto de la parte afectada debe atenerse a lo dispuesto en la letra anterior.

4. La declaración de ruina no exime al propietario del inmueble del deber de solicitar licencia urbanística para la ejecución de la demolición o de las obras de conservación o rehabilitación que se ordenen. En tal caso la licencia debe contemplar todas las actuaciones que deban realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas, pudiendo concretarse a través de la misma las condiciones previstas en el planeamiento urbanístico para salvaguardar los valores que sean objeto de protección.

5. La resolución del procedimiento de declaración de ruina debe notificarse a todos los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble, así como a cuantas otras personas hayan sido parte en el procedimiento. La resolución debe notificarse dentro de un plazo de seis meses desde la fecha de la solicitud cuando el procedimiento se haya iniciado a instancia de parte, o desde la fecha del acuerdo de inicio cuando se haya iniciado de oficio. Transcurrido dicho plazo, en el primer caso la solicitud debe entenderse estimada, y en el segundo caso el procedimiento caducado.

Artículo 327. *Incumplimiento de la Declaración.*

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración a costa del obligado, o bien resolver la aplicación al inmueble del régimen de venta forzosa o del régimen de sustitución forzosa, sin perjuicio de aplicar lo dispuesto en el artículo siguiente cuando la demora implique peligro. Los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser exigidos mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 19.3.

Artículo 328. *Ruina inminente.*

1. Se entiende por ruina inminente de un inmueble una situación de deterioro físico del mismo tal que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas, o que ponga en peligro la integridad de un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración. En tal caso, el órgano municipal competente puede, previo informe técnico:

a) Ordenar el inmediato desalojo de los ocupantes del inmueble.

b) Adoptar las demás medidas provisionales necesarias para impedir daños a las personas o las cosas, o la pérdida del Bien de Interés Cultural, tales como el apeo y apuntalamiento del inmueble, el cerco de fachadas o el desvío del tránsito de personas y del tráfico rodado.

2. Entre las medidas previstas en el apartado anterior sólo puede incluirse la demolición de aquellas partes del inmueble que sea imprescindible eliminar, y en ningún caso si se trata de Monumentos declarados o en proceso de declaración o de inmuebles catalogados con un nivel de protección que impida la demolición.

3. El Ayuntamiento es responsable de las consecuencias de las medidas previstas en este artículo, sin que su adopción exima al propietario de las responsabilidades que puedan

serle exigidas respecto del cumplimiento del deber de conservación del inmueble. Los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser repercutidos sobre el propietario, y su cobro exigido mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación.

4. El Ayuntamiento debe realizar inspecciones periódicas de los inmuebles afectados por las medidas previstas en este artículo, para comprobar si se mantienen las circunstancias que las motivaron o si en caso contrario se aprecian otras nuevas que aconsejen adoptar una decisión diferente.

5. La adopción de las medidas previstas en este artículo no implica la declaración de ruina del inmueble. Una vez adoptadas, puede iniciarse o proseguirse la tramitación del expediente de declaración de ruina, si la misma aún no se hubiese producido.

Sección 4.ª Venta y sustitución forzosas

Artículo 329. *Supuestos de aplicación.*

El Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa a terrenos u otros bienes inmuebles, en los siguientes casos:

a) Cuando se declare el incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar en los plazos establecidos.

b) Cuando, declarada la caducidad de una licencia, no se obtenga autorización para reanudar las obras en curso de ejecución en los plazos establecidos.

c) En caso de inejecución de las obras ordenadas para rehabilitar un inmueble, dentro del plazo conferido al efecto, previo apercibimiento de dichas consecuencias, sin perjuicio de la aplicación de las demás medidas citadas en el artículo 322.

d) Cuando se incumplan los plazos señalados en la declaración de ruina para llevar a cabo las obras de conservación o rehabilitación del inmueble, sin perjuicio de la aplicación de las demás medidas señaladas en el artículo 327.

e) En caso de no ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en los plazos previstos en el planeamiento que haya ordenado el ámbito.

Artículo 330. *Procedimiento para la aplicación de los regímenes de venta o sustitución forzosa.*

1. El Ayuntamiento iniciará el procedimiento para la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa de oficio o a instancia de interesado. En el segundo caso, el inicio será obligatorio si lo solicita una persona física o jurídica que pretenda adquirir la condición de urbanizador mediante sustitución forzosa.

2. Iniciado el procedimiento, se dará un plazo de audiencia a los propietarios, no inferior a un mes. Durante dicho plazo los propietarios tienen la posibilidad de garantizar el cumplimiento de sus deberes urbanísticos pendientes, mediante cualquiera de las formas previstas en el artículo 202. En tal caso procederá el archivo del procedimiento.

3. La incomparecencia de los propietarios que hayan sido correctamente notificados no impedirá la continuación del expediente.

4. Si se acredita el incumplimiento de los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento acordará la aplicación del régimen de venta forzosa o de sustitución forzosa al inmueble afectado, y convocará inmediatamente un concurso para su adjudicación.

5. El acuerdo implicará la imposibilidad para los propietarios de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio, así como la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios. En caso de venta forzosa, el acuerdo contendrá la valoración del inmueble.

6. Del acuerdo se dará traslado al Registro de la Propiedad remitiendo certificación del mismo en la que se hará constar la forma en que se ha notificado al propietario.

7. La convocatoria del concurso se publicará en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en uno de los diarios de mayor difusión en el municipio, incluyendo las características del inmueble y las condiciones de adjudicación.

Artículo 331. *Régimen de venta forzosa.*

1. En el procedimiento de venta forzosa:

a) El adjudicatario del concurso tendrá la condición de beneficiario de la expropiación.
b) El propietario tendrá la condición de expropiado.
c) La valoración recogida en el acuerdo de aplicación del régimen de venta forzosa tendrá la consideración de justiprecio expropiatorio.

2. De la cantidad obtenida se deducirán los importes correspondientes al levantamiento de las cargas de los inmuebles, los gastos de gestión y el importe de las sanciones por el incumplimiento de deberes urbanísticos. La cantidad así obtenida se entregará al propietario, excepto en lo que exceda de la valoración recogida en el acuerdo de aplicación del régimen de venta forzosa, que debe dividirse entre el propietario y el Ayuntamiento a partes iguales.

3. Resuelto el concurso, el Ayuntamiento expedirá certificación del acuerdo de adjudicación incluyendo las condiciones del concurso, del acta de ocupación y del documento acreditativo del pago o consignación del precio y, en su caso, de las indemnizaciones y pagos a terceros, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Si el concurso quedara desierto, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación del inmueble o por su enajenación directa respetando las condiciones señaladas en la convocatoria, si bien el precio podrá rebajarse hasta en un 25 por ciento.

Artículo 332. *Régimen de sustitución forzosa.*

1. En el procedimiento de sustitución forzosa, el adjudicatario del concurso tendrá la condición de urbanizador.

2. La resolución del concurso detallará:

a) Los respectivos derechos del propietario original y del adjudicatario, a construir o rehabilitar en el solar haciendo suyas las edificaciones resultantes.
b) Las normas de régimen de comunidad.
c) El plazo máximo para ejercer el derecho a edificar.

3. Resuelto el concurso, el Ayuntamiento expedirá certificación del acuerdo de adjudicación incluyendo las condiciones del concurso, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Transcurrido el plazo citado en el apartado 2.c) se aplicará al suelo el régimen de condominio ordinario entre el propietario original y el adjudicatario, en la misma proporción que hubiera correspondido a cada uno de ellos de haberse ejercido el derecho de edificar.

Artículo 333.

(Derogado)

Artículo 334. *Cancelación e incumplimientos.*

1. Transcurridos dos años desde el acuerdo de aplicación del régimen de venta forzosa o del régimen de sustitución forzosa sin que hubiera concluido el procedimiento, este se entenderá caducado. En tal caso el Ayuntamiento no podrá acordar una nueva aplicación hasta pasados dos años desde la fecha de caducidad del expediente previo. La caducidad del expediente se comunicará al Registro de la Propiedad solicitando la cancelación de la nota marginal causada en el procedimiento.

2. En caso de venta forzosa, incumplidos por el adjudicatario los plazos señalados en la adjudicación del concurso o en las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe acordar la expropiación del inmueble por el precio mínimo señalado en la convocatoria del concurso, o por el precio de adjudicación si fuera inferior, valorándose aparte las obras terminadas desde la adjudicación, si fueran conformes con la normativa urbanística.

CAPÍTULO IV

Protección de la legalidad

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 335. *Actividad administrativa de protección de la legalidad.*

1. Las Administraciones públicas deben velar por el adecuado cumplimiento de la normativa urbanística mediante la actividad administrativa de protección de la legalidad, que comprende las siguientes competencias:

a) La inspección urbanística.
b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.
c) La imposición de sanciones por infracciones urbanísticas.

2. Con carácter general, toda infracción urbanística determina la imposición de sanciones a sus responsables, así como la obligación de los mismos de restaurar la legalidad urbanística y resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción produzca. Tales sanciones son independientes y compatibles con las medidas de protección y restauración de la legalidad.

3. Con independencia de las sanciones que se impongan, ante cualquier vulneración de la normativa urbanística la Administración competente está obligada en todo caso a adoptar las medidas de protección y restauración de la legalidad que sean necesarias, así como a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

4. Cuando proceda tramitar, para un mismo acto, procedimiento sancionador por infracción urbanística así como procedimiento de restauración de la legalidad, ambos pueden ser objeto de un único expediente, sin perjuicio de regirse por su respectiva normativa de aplicación.

Artículo 336. *Competencias para la protección de la legalidad.*

1. Corresponden al Municipio las competencias de protección de la legalidad señaladas en el artículo anterior, dentro de su término municipal. Cuando el Ayuntamiento no ejerza dichas competencias, la Diputación Provincial puede intervenir conforme al artículo 366.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá las competencias de protección de la legalidad señaladas en el artículo anterior en cuanto afecte a la defensa del orden jurídico de interés supramunicipal, conforme al artículo 367.

3. Lo dispuesto en este capítulo debe entenderse sin perjuicio de las facultades de intervención que correspondan a las Administraciones públicas competentes en cada caso, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de uso del suelo.

Sección 2.ª Inspección urbanística

Artículo 337. *Objeto y funciones.*

La inspección urbanística tiene por objeto la vigilancia, investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística, y además:

a) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y, en su caso, de restauración de la legalidad.
b) La propuesta de inicio de procedimientos sancionadores a los responsables de las infracciones urbanísticas.
c) El asesoramiento e información en materia de protección de la legalidad, en especial a otras Administraciones públicas y a las personas inspeccionadas.

Artículo 338. *Facultades de inspección.*

1. El personal funcionario encargado de la inspección urbanística tiene la condición de agente de la autoridad, y como tal puede recabar, en el ejercicio de sus funciones, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus cometidos, de todas las personas relacionadas con cualquier actuación urbanística, incluidos las entidades prestadoras de servicios, así como de las Administraciones públicas y demás entidades con competencia sobre la actuación urbanística de que se trate o relacionadas con la misma, todos los cuales están obligados a prestar la colaboración requerida. A tal efecto la Administración debe expedir a dicho personal la oportuna acreditación.

2. En sus actuaciones, el personal encargado de la inspección urbanística está autorizado, previa acreditación oficial de su condición, para entrar sin necesidad de previo aviso en fincas, construcciones y demás lugares que sean objeto de inspección, así como a permanecer en los mismos durante el tiempo necesario para ejercer sus funciones. No obstante, cuando fuera precisa la entrada en un domicilio, debe obtenerse el consentimiento del titular o, en su defecto, la oportuna autorización judicial.

3. Las actas y diligencias que se extiendan en el ejercicio de las funciones de inspección urbanística tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos constatados que motiven su formalización, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos e intereses puedan aportar los interesados.

Artículo 339. *Actas de inspección.*

1. Las actas de inspección urbanística que documenten el resultado de cada actuación inspectora deben contener:

a) El lugar y la fecha de su formalización.

b) La identificación personal del actuario o actuarios que las suscriban.

c) El nombre y apellidos, número de documento nacional de identidad y domicilio de las personas que intervienen en las actuaciones y el carácter o representación con que lo hacen, sean promotores, propietarios, constructores, técnicos, usuarios o representantes de cualquiera de los anteriores, o en ausencia de todos ellos o cuando no sea posible identificarlos, de quien se halle al frente de las obras o del establecimiento.

d) La descripción sucinta de los elementos esenciales de la actuación urbanística de la cual convenga dejar constancia, destacando los hechos y circunstancias relevantes para la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad, así como para la tipificación de la infracción y la graduación de la sanción.

e) Las manifestaciones de los intervinientes, en su caso.

2. Las actas de inspección urbanística deben ser firmadas por el actuario o actuarios que las hubiesen levantado y por la persona que estuviese al cargo de la actividad inspeccionada en ese momento; si dicha persona se niega a suscribir debe hacerse constar tal circunstancia.

3. La firma de las actas de inspección urbanística no implica aceptar su contenido. A su vez, la negativa a firmar dichas actas no produce la paralización o archivo de las actuaciones que puedan seguirse.

Artículo 340. *Diligencias de inspección.*

1. Las diligencias que se extiendan como consecuencia de una actuación inspectora para hacer constar hechos o circunstancias conocidos en el curso de un procedimiento deben incorporarse de inmediato al respectivo expediente.

2. Las diligencias que reflejen los resultados de actuaciones inspectoras de obtención de información deben entregarse por los actuarios al órgano competente para el análisis de la información obtenida.

3. Cuando una diligencia recoja acciones u omisiones que puedan ser constitutivas de una infracción de la normativa urbanística debe darse cuenta, sin dilaciones, al órgano competente para la adopción de las medidas que procedan.

Sección 3.ª Medidas de protección y restauración de la legalidad

Artículo 341. *Actos en ejecución sin licencia urbanística.*

1. Cuando esté en ejecución algún acto de uso del suelo que requiera licencia urbanística, pero no esté amparado por licencia ni orden de ejecución, el órgano municipal competente debe disponer:

a) La paralización de las obras y demás actos de uso del suelo en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo.
b) El inicio del procedimiento de restauración de la legalidad.
c) El inicio del procedimiento sancionador de la infracción urbanística.

2. Los acuerdos citados en el apartado anterior deben notificarse al promotor de los actos en ejecución o a sus causahabientes, entendiendo como tales las personas que le hayan sucedido, o que se hayan subrogado por cualquier título en su derecho o posición. Los acuerdos deben notificarse también, en su caso, al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando manifiestamente no coincidan con el primero. Cada uno de ellos debe cumplir la orden de paralización desde la recepción del acuerdo, en el ámbito de sus respectivas responsabilidades.
3. Notificada la orden de paralización al promotor, el mismo es responsable de la obligación de retirar, antes de que transcurran cinco días, los materiales y maquinaria preparados para ser utilizados en las obras y actos objeto de paralización. En particular, cuando se paralice la demolición de una edificación, es responsabilidad del promotor adoptar las medidas que sean necesarias para garantizar la seguridad de las personas y la estabilidad de la parte que aún no haya sido demolida, así como preservar todos los materiales que deban conservarse para hacer posible la reconstrucción.
4. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hayan cumplido las obligaciones allí citadas, o sin que se haya procedido a la propia paralización de los actos, el órgano municipal competente debe adoptar las siguientes medidas cautelares:

a) Precintado del recinto de las obras y de las instalaciones, actividades u otros actos de uso del suelo en ejecución, y en especial de su acceso.
b) Retirada de los materiales y de la maquinaria que se consideren necesarios, o cuando se trate de una demolición, acopio y preservación de todos los materiales y restos de la misma, en todo caso a costa del promotor, a quien corresponde satisfacer los gastos de transporte, depósito y custodia que se produzcan.
c) Orden de corte de suministro a las entidades prestadoras de los servicios de suministro de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, las cuales deben mantener el corte desde que se cumplan cinco días de la recepción de la orden hasta que se les notifique el otorgamiento de la licencia urbanística o el levantamiento de la orden de corte.

5. Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe resolverlo, previa audiencia a los interesados, adoptando alguna de las siguientes resoluciones, con independencia de las medidas citadas en los apartados anteriores y de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador:

a) Si los actos son incompatibles con el planeamiento urbanístico: disponer la demolición de las construcciones e instalaciones ejecutadas, o en su caso la reconstrucción de las que se hayan demolido, así como la reposición de los bienes afectados a su estado anterior, en todo caso a costa de los responsables. Además debe impedir de forma total y definitiva los usos a los que dieran lugar.
b) Si los actos son compatibles con el planeamiento urbanístico: requerir al promotor para que en un plazo de tres meses solicite la correspondiente licencia urbanística, manteniéndose la paralización en tanto la misma no sea otorgada. Desatendido el requerimiento o denegada la licencia, debe proceder conforme a la letra anterior.

Artículo 342. *Actos en ejecución que no se ajusten a la licencia urbanística u orden de ejecución.*

1. Cuando esté en ejecución algún acto de uso del suelo amparado por licencia urbanística u orden de ejecución pero que no se ajuste a las condiciones establecidas en las mismas, debe procederse según lo previsto en los apartados 1 a 4 del artículo anterior, si bien la paralización de las obras y demás actos en ejecución puede limitarse a las partes afectadas.

2. Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe, con independencia de las medidas citadas en los apartados 3 y 4 del artículo anterior y de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador, requerir al promotor para que ajuste los actos de uso del suelo a las condiciones establecidas en la licencia u orden de ejecución, dentro del plazo que se señale. Si transcurrido dicho plazo no se ha cumplido lo ordenado, debe procederse conforme a la letra 5.a) del artículo anterior.

3. El plazo para cumplir la resolución citada en el apartado anterior debe ser como mínimo de tres meses, y como máximo el que dispusiera la licencia u orden para concluir los actos.

Artículo 343. *Actos concluidos sin licencia urbanística.*

1. Cuando haya concluido la ejecución de algún acto de uso del suelo que requiera licencia urbanística, pero no esté amparado por licencia ni orden de ejecución, el órgano municipal competente debe disponer:

a) El inicio del procedimiento de restauración de la legalidad.

b) El inicio del procedimiento sancionador de la infracción urbanística.

2. Los acuerdos citados en el apartado anterior deben notificarse al promotor del acto o a sus causahabientes, entendiendo como tales las personas que le hayan sucedido, o que se hayan subrogado por cualquier título en su derecho o posición. Los acuerdos deben notificarse también, en su caso, al constructor, al técnico director de las obras, al propietario de los terrenos y al propietario de las construcciones e instalaciones resultantes del acto, cuando manifiestamente no coincidan con el primero.

3. Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe resolverlo, previa audiencia a los interesados, adoptando alguna de las siguientes resoluciones, con independencia de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador:

a) Si los actos son incompatibles con el planeamiento urbanístico, debe procederse conforme al artículo 341.5.a).

b) Si los actos son compatibles con el planeamiento urbanístico, el órgano municipal competente debe requerir a los responsables citados en el apartado anterior, para que dentro de un plazo de tres meses soliciten la correspondiente licencia urbanística. Desatendido el requerimiento o denegada la licencia, debe procederse conforme al artículo 341.5.a).

Artículo 344. *Actos concluidos que no se ajusten a la licencia urbanística u orden de ejecución.*

1. Cuando haya concluido la ejecución de algún acto de uso del suelo amparado por licencia urbanística u orden de ejecución pero que no se ajuste a las condiciones establecidas en las mismas, debe procederse según lo previsto en los apartados 1 y 2 del artículo anterior.

2. Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe, con independencia de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador, requerir a los responsables citados en el apartado 2 del artículo anterior, para que se ajusten a las condiciones establecidas en la licencia u orden de ejecución, dentro del plazo que se señale. Si transcurrido dicho plazo no se ha cumplido lo ordenado, debe procederse conforme al artículo 341.5.a).

3. El plazo para cumplir la resolución citada en el apartado anterior debe ser como mínimo de tres meses, y como máximo de doce meses.

Artículo 345. *Ejecución forzosa de las medidas de protección y restauración.*

1. Si se incumplen las resoluciones previstas en los artículos precedentes de esta sección, el órgano municipal competente debe, previo apercibimiento a quienes estén obligados a cumplirlas, adoptar alguna de las siguientes medidas:

a) Ordenar la ejecución subsidiaria de las medidas de restauración de la legalidad a costa de los obligados.

b) Imponer, sin perjuicio de las sanciones por infracción urbanística que procedan, multas coercitivas hasta conseguir que se ejecuten las medidas de restauración de la legalidad, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe, cada vez, equivalente al mayor de los siguientes: el 10 por ciento del coste estimado de las medidas de restauración de la legalidad, el 10 por ciento del valor de las obras que hayan de demolerse o reconstruirse, o 1.000,00 euros, sin que pueda superarse dicho coste.

2. El importe de los gastos, daños y perjuicios de la ejecución subsidiaria o de las multas coercitivas puede ser exigido mediante el procedimiento administrativo de apremio.

Artículo 346. *Plazo para la adopción de las medidas de protección y restauración.*

1. Las medidas de protección y restauración de la legalidad reguladas en esta sección deben adoptarse dentro de los plazos de prescripción señalados en el artículo 351.

2. Los actos de uso del suelo, y en particular las construcciones e instalaciones realizadas con infracción grave o muy grave de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el apartado anterior, quedan automáticamente sometidas al régimen señalado en el artículo 185 para los usos del suelo declarados fuera de ordenación.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, las medidas de protección y restauración de la legalidad relativas a terrenos de dominio público o espacios libres públicos existentes o previstos en los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden adoptarse en cualquier momento, sin límite temporal alguno.

Sección 4.ª Infracciones urbanísticas y personas responsables

Artículo 347. *Infracciones urbanísticas.*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la normativa urbanística y estén tipificadas y sancionadas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

2. Las infracciones urbanísticas deben ser objeto de sanción previa tramitación del oportuno expediente conforme al procedimiento sancionador regulado en el artículo 358.

Artículo 348. *Tipificación de las infracciones urbanísticas.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves o leves.

2. Constituyen infracciones urbanísticas muy graves las siguientes:

a) La demolición de inmuebles catalogados en el planeamiento urbanístico.

b) Las acciones u omisiones calificadas como infracción grave cuando se realicen sobre bienes de dominio público, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o alguna de las categorías de suelo rústico con protección.

3. Constituyen infracciones urbanísticas graves las siguientes, salvo cuando proceda su calificación como muy graves conforme al apartado anterior:

a) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

b) La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización sin la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigibles.

c) La realización de construcciones o instalaciones que vulneren la normativa urbanística en cuanto a uso del suelo, aprovechamiento y densidad, así como en cuanto a la altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.

d) El incumplimiento de los compromisos suscritos por los urbanizadores para la ejecución de los Proyectos de Actuación, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado.

4. Constituyen infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la normativa urbanística y que no puedan ser calificadas como muy graves o graves, incluidas al menos las siguientes:

a) La ejecución de actos de uso del suelo que requieran licencia urbanística, no amparados por licencia ni orden de ejecución, cuando sean compatibles con el planeamiento urbanístico.

b) La ejecución de actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística u orden de ejecución pero que no se ajusten a las condiciones establecidas en las mismas, cuando sean compatibles con el planeamiento urbanístico.

c) El incumplimiento de las obligaciones señaladas en materia de urbanismo a las entidades prestadoras de servicios.

d) El incumplimiento de las normas sobre inspección técnica de edificios, salvo cuando sea de aplicación el régimen sancionador previsto en la legislación de vivienda, por tratarse de una vivienda o de un edificio con uso predominante residencial.

e) Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.

f) El incumplimiento de las órdenes de paralización de actos de uso del suelo en ejecución o de las obligaciones subsiguientes del promotor.

g) El incumplimiento de las normas sobre publicidad privada en materia de urbanismo.

Artículo 349. *Personas responsables.*

La responsabilidad de las infracciones urbanísticas se imputa a las personas que las cometan. En particular:

a) En los actos de uso del suelo que requieran licencia urbanística y se ejecuten careciendo de la misma o de orden de ejecución, o incumpliendo las condiciones que se establezcan en las mismas, son responsables el propietario de los terrenos, el promotor de los actos y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las entidades prestadoras de servicios.

b) En las infracciones urbanísticas muy graves o graves amparadas por licencia urbanística u orden de ejecución, son responsables las personas mencionadas en la letra anterior, y además el Alcalde que haya otorgado la licencia o dictado la orden y los miembros de la Corporación que hayan votado a favor de dichos actos, en ambos casos cuando los informes previos exigibles no existan o sean desfavorables en razón de la infracción; o bien, si dichos informes son favorables, los técnicos que los suscriban.

c) En las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, así como en las demás parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización ejecutadas sin la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigibles, son responsables las personas mencionadas en las letras anteriores, más los propietarios de los terrenos en el momento de producirse la infracción y los agentes que hayan actuado como intermediarios en las transacciones.

d) En caso de incumplimiento de los compromisos suscritos para ejecutar los Proyectos de Actuación, son responsables los urbanizadores.

e) En caso de incumplimiento de las normas sobre publicidad privada, son responsables los promotores de las actuaciones publicitadas.

Artículo 350. *Responsabilidad de personas jurídicas.*

Las personas jurídicas deben ser sancionadas por las infracciones urbanísticas que sean cometidas por sus órganos o agentes y deben asumir el coste de las correspondientes

medidas de protección y restauración de la legalidad, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan por daños y perjuicios a terceros.

Artículo 351. *Prescripción de las infracciones.*

1. El plazo de prescripción para las infracciones urbanísticas es de diez años para las infracciones muy graves, ocho años para las infracciones graves, y cuatro años para las infracciones leves.

2. El cómputo del plazo de prescripción comienza, en general, en la fecha en la que se haya cometido la infracción o, si la misma es desconocida o no puede ser acreditada, en la fecha en la que la inspección urbanística detecte signos físicos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. En particular, el cómputo del plazo comienza:

a) En las 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.

b) Cuando se trate de infracciones autorizadas por resoluciones administrativas u otros actos administrativos, en la fecha en que se anulen las mismas.

3. El plazo de prescripción se interrumpe con la notificación al interesado del inicio del procedimiento sancionador, reanudándose si el expediente sancionador permanece paralizado durante más de un mes por causas no imputables al presunto infractor.

4. Las construcciones e instalaciones realizadas mediante actos constitutivos de infracción urbanística grave o muy grave, pero prescrita, quedan automáticamente sometidas al régimen señalado en el artículo 185 para los usos del suelo declarados fuera de ordenación.

Sección 5.ª Sanciones

Artículo 352. *Escala y graduación de las sanciones.*

1. Las infracciones urbanísticas deben sancionarse:

a) Las infracciones muy graves, con multa de 300.001,00 euros a 3.000.000,00 euros.

b) Las infracciones graves, con multa de 10.001,00 euros a 300.000,00 euros.

c) Las infracciones leves, con multa de 1.000,00 euros a 10.000,00 euros.

2. La sanción debe ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción. En particular:

a) Cuando en el expediente se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante de la responsabilidad, la cuantía de la multa debe fijarse ponderando la incidencia de dichas circunstancias concurrentes de una forma global.

b) En las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico o ejecutadas sin previa aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigibles, el importe de la multa debe tener en cuenta la superficie afectada por la infracción.

c) En las infracciones urbanísticas que afecten a elementos protegidos por el planeamiento urbanístico, la sanción debe atender al impacto producido en los valores a preservar.

3. En ningún caso las infracciones urbanísticas pueden suponer un beneficio económico para sus responsables. Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad resulte inferior al importe del beneficio obtenido, debe incrementarse la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados, conforme a las normas establecidas en la legislación del Estado.

Artículo 353. *Circunstancias agravantes y atenuantes.*

La responsabilidad por las infracciones urbanísticas debe graduarse en función de las siguientes circunstancias:

a) Se consideran circunstancias agravantes:

1.º El incumplimiento de los requerimientos de paralización y legalización de los actos de uso del suelo que carezcan de licencia u orden de ejecución, o que no se ajusten a las condiciones establecidas en las mismas.

2.º La reincidencia, entendida como la comisión en el término de un año de al menos otra infracción urbanística de la misma naturaleza declarada como tal por resolución firme.

b) Se consideran circunstancias atenuantes la ejecución de obras que hayan reparado o disminuido el daño causado antes del inicio del procedimiento sancionador.

c) Se consideran circunstancias agravantes o atenuantes, según el caso:

1.º La magnitud física de la infracción.

2.º El beneficio económico obtenido.

3.º El grado de dificultad técnica para restaurar la legalidad y reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la infracción.

Artículo 354. *Medidas accesorias.*

1. A los responsables de infracciones urbanísticas muy graves y graves, cuando las acciones u omisiones resulten incompatibles con la normativa urbanística, así como en el caso de incumplimiento de los compromisos para la ejecución de los Proyectos de Actuación, se les pueden imponer, además de las sanciones pecuniarias, las siguientes medidas accesorias:

a) Prohibición de celebrar contratos de cualquier clase con las Entidades Locales de Castilla y León y con la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. En tal caso, la resolución sancionadora, una vez adquirida firmeza, debe comunicarse a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Castilla y León, a efectos de lo dispuesto en la legislación sobre contratación administrativa.

b) Inhabilitación para obtener subvenciones públicas, incentivos fiscales o crédito oficial con cargo a los presupuestos de la Administración sancionadora. Cuando se trate de infracciones relacionadas con alguna de las categorías de suelo rústico con protección, la inhabilitación se extiende a las subvenciones y demás ayudas públicas que otorgue la Administración de la Comunidad Autónoma. A tal efecto la resolución debe comunicarse a la Consejería de la Junta de Castilla y León competente sobre el objeto de la protección.

2. El alcance y la duración de las medidas accesorias establecidas en el apartado anterior debe determinarse atendiendo a la existencia, en su caso, de dolo o mala fe del infractor, a la entidad del daño causado y a las dificultades para restaurar la legalidad. La duración de estas medidas accesorias no debe superar cuatro años.

Artículo 355. *Reducción de la sanción.*

Puede aplicarse una reducción del 50 por ciento de la cuantía de la sanción, y en su caso eximir de la aplicación de las medidas accesorias previstas en el artículo precedente, cuando los responsables de las infracciones urbanísticas cumplan los siguientes requisitos:

a) Comprometerse por escrito, dentro de un plazo de 10 días desde que se les notifique la propuesta de resolución, a legalizar los actos sancionados en caso de que sean compatibles con el planeamiento urbanístico, o en caso contrario a restaurar la legalidad.

b) Garantizar el compromiso citado en la letra anterior en cualquiera de las formas previstas en el artículo 202, con el 50 por ciento del importe de las actuaciones necesarias, calculado por la Administración, en el plazo que al efecto determine la resolución sancionadora para la plena eficacia de la reducción prevista.

Artículo 356. *Prescripciones de las sanciones.*

1. El plazo de prescripción de las sanciones impuestas por infracciones urbanísticas es:

a) Para las infracciones muy graves, de tres años.

b) Para las infracciones graves, de dos años.

b) Para las infracciones leves, de un año.

2. El cómputo del plazo de prescripción comienza el día siguiente a aquél en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

3. El plazo de prescripción se interrumpe con la notificación al interesado del inicio del procedimiento de ejecución, reanudándose si el mismo permanece paralizado durante más de un mes por causas no imputables al infractor.

Sección 6.ª Procedimiento sancionador

Artículo 357. *Órganos competentes.*

1. En el ámbito de la Administración Local, la imposición de sanciones por infracciones urbanísticas corresponde al órgano municipal competente según lo dispuesto en la legislación sobre régimen local.

2. Cuando la competencia municipal para imponer sanciones por infracciones urbanísticas sea ejercida por la Diputación Provincial, corresponde la imposición al órgano de la misma que la tenga atribuida conforme a la legislación sobre régimen local.

3. En el ámbito de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma, la imposición de sanciones por infracciones urbanísticas corresponde al consejero competente en materia de urbanismo, sin perjuicio de su ulterior delegación o desconcentración.

4. La competencia para acordar las medidas accesorias establecidas en el artículo 354 corresponde a quien ostente la competencia para imponer las sanciones de carácter principal de las que se deriven dichas medidas accesorias. No obstante, cuando la declaración de prohibición de contratar haya de producir efectos generales ante la Administración de la Comunidad Autónoma y las Entidades Locales de Castilla y León, corresponde adoptar la medida al Ministro de Hacienda, a propuesta de la Junta Consultiva.

5. El importe de las sanciones corresponde a la Administración que tramite el procedimiento sancionador.

Artículo 358. *Procedimiento sancionador.*

En el procedimiento sancionador deben aplicarse los principios del Derecho sancionador, siguiéndose para la tramitación lo previsto en el Decreto 189/1994, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento regulador del procedimiento sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma, con las siguientes particularidades:

a) Cuando el procedimiento sancionador deduzca la existencia de dos o más responsables de una misma infracción urbanística, debe imponerse a cada uno una sanción independiente de las que se impongan a los demás.

b) En los procedimientos sancionadores por dos o más infracciones urbanísticas entre las que exista conexión de causa a efecto, debe imponerse una sola sanción a cada responsable, que debe ser la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido por el conjunto de las infracciones. En los demás procedimientos sancionadores, a quienes sean responsables de dos o más infracciones urbanísticas debe imponérseles una sanción por cada una de las infracciones.

c) El plazo para resolver el procedimiento sancionador es de seis meses desde su inicio, prorrogable por otros tres meses por acuerdo del órgano que acordó la incoación.

d) Transcurridos los plazos indicados en la letra anterior sin que se hubiera dictado y notificado la resolución, el procedimiento sancionador debe entenderse caducado, y cuando la infracción urbanística no hubiera prescrito debe iniciarse un nuevo procedimiento, sin perjuicio de las interrupciones por la substanciación de un procedimiento penal con identidad de sujetos, hecho y fundamento.

Artículo 359. *Exacción subsidiaria.*

Para la cobranza de las multas impuestas como sanción por infracciones urbanísticas, en defecto de pago voluntario, debe aplicarse el procedimiento administrativo de apremio.

Artículo 360. *Concurrencia con el orden jurisdiccional penal.*

1. Cuando con ocasión de la tramitación de los procedimientos administrativos que se instruyan por infracción urbanística o restauración de la legalidad, aparezcan indicios del carácter de delito o falta del hecho que motivó su inicio, el órgano competente para imponer la sanción, por sí o a propuesta del instructor del expediente, debe ponerlo en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, solicitándole testimonio sobre las actuaciones que se practiquen y absteniéndose de proseguir el procedimiento administrativo mientras la autoridad judicial no dicte la resolución que ponga fin al procedimiento judicial, o mientras el Ministerio Fiscal no comunique la improcedencia de iniciar o proseguir actuaciones.

2. Cuando el órgano competente para imponer la sanción administrativa tenga conocimiento de que está desarrollándose un proceso penal sobre los mismos hechos que son objeto de procedimiento sancionador por infracción urbanística, debe solicitar del órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas. Una vez recibida la comunicación, si el órgano competente estimara que existe identidad de sujeto, hecho y fundamento entre la infracción urbanística y la penal que pudiera corresponder, debe acordar la suspensión del procedimiento sancionador hasta que recaiga resolución judicial.

3. La sanción penal:

a) Excluye la imposición de sanción administrativa en los casos en que se aprecie identidad de sujeto, hecho y fundamento.

b) No excluye en ningún caso ni es incompatible con la adopción de las medidas de protección y restauración de la legalidad necesarias para reponer los bienes afectados a la situación anterior a la comisión de la infracción.

Sección 7.ª Otras medidas de protección de la legalidad

Artículo 361. *Suspensión y revisión de licencias.*

1. El órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local debe disponer la suspensión de los efectos de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de los actos de uso del suelo que se estén ejecutando a su amparo, cuando su contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística muy grave o grave.

2. Las facultades citadas en el apartado anterior pueden ejercitarse desde la fecha en que se otorguen las licencias o se dicten las órdenes de ejecución y durante la ejecución de los actos de uso del suelo amparados por las mismas.

3. Acordada la suspensión, debe darse traslado del acto suspendido al órgano jurisdiccional competente, en los términos y a los efectos previstos en el artículo 127 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

4. Cuando la Sentencia anule la licencia urbanística u orden de ejecución, el órgano municipal competente debe ordenar las medidas necesarias para la restauración de la legalidad según lo previsto en el artículo 341, con demolición de las obras indebidamente ejecutadas, o en su caso reconstrucción de lo indebidamente demolido, e inicio del correspondiente procedimiento sancionador.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, el Ayuntamiento debe disponer, conforme a lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo, la revisión de oficio de las licencias urbanísticas que haya otorgado y de las órdenes de ejecución que haya dictado, cuando su contenido constituya una infracción urbanística muy grave o grave. Una vez anulada la licencia urbanística u orden de ejecución, el órgano municipal competente debe proceder según lo dispuesto en el apartado anterior.

6. La indemnización por los daños y perjuicios causados por la anulación de una licencia urbanística u orden de ejecución se determina conforme a la legislación sobre responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. En ningún caso ha lugar a indemnización por los daños y perjuicios causados por la revisión de una licencia urbanística u orden de ejecución si ha existido dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

Artículo 362. *Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.*

Una vez firme la resolución que declare una parcelación urbanística como infracción muy grave, el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma pueden acordar la expropiación de los terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad, deduciéndose del justiprecio el importe de la sanción que se haya impuesto.

Artículo 363. *Comunicación al Registro de la Propiedad.*

El Ayuntamiento debe comunicar al Registro de la Propiedad correspondiente el inicio de los procedimientos de protección y restauración de la legalidad así como de los procedimientos sancionadores por infracción urbanística, para su publicidad y la práctica de los asientos que procedan, conforme a la legislación hipotecaria.

Artículo 364. *Colaboración de los colegios profesionales.*

1. Los Colegios profesionales que tengan encomendado el visado de proyectos para los que haya de solicitarse licencia urbanística u otras autorizaciones administrativas harán constar las discrepancias que observen respecto de la normativa urbanística.

2. La Administración de la Comunidad y las administraciones locales de Castilla y León podrán encomendar a los colegios profesionales la comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística en los proyectos para los que se solicite licencia urbanística u otras autorizaciones administrativas o respecto de los que se presente declaración responsable.

Artículo 365. *Acción pública.*

Cuando la acción pública regulada en el artículo 10 esté motivada por la ejecución de actos de uso del suelo que se consideren contrarios a la normativa urbanística, puede ejercerse en tanto dure la ejecución de los mismos y, una vez terminados, hasta la finalización de los plazos señalados para la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.

Sección 8.ª Inactividad municipal

Artículo 366. *Intervención de la Diputación Provincial.*

1. Cuando el Ayuntamiento no disponga de la capacidad económica y técnica para ejercer las competencias de protección de la legalidad urbanística, podrá encomendar a la Diputación Provincial la tramitación de los procedimientos administrativos y la realización de actividades materiales y de gestión, o bien podrá solicitar a la Diputación Provincial la aportación de los medios necesarios para el ejercicio de las competencias municipales, mediante cualquiera de las formas de colaboración previstas en la legislación de régimen local.

2. Asimismo, si el Municipio no pudiera ejercer las competencias de protección y restauración de la legalidad por incapacidad o insuficiencia de medios, la Diputación Provincial podrá prestar la asistencia, a solicitud del municipio, y asumir su ejercicio determinando las potestades inherentes al mismo, todo ello sin perjuicio de que pueda poner los hechos en conocimiento del Servicio Territorial de Fomento para el ejercicio de las competencias propias de la Administración de la Comunidad Autónoma.

Artículo 367. *Intervención de la Administración de la Comunidad Autónoma.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, a través de los Servicios Territoriales de Fomento, debe ejercer la inspección urbanística en cuanto afecte a la defensa del orden jurídico de interés supramunicipal. Del resultado de la inspección debe informarse a los Municipios afectados y a la Diputación Provincial, a efectos del ejercicio de sus respectivas competencias.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma debe adoptar las medidas pertinentes de protección y restauración de la legalidad ante actos de uso del suelo que vulneren la

normativa urbanística y afecten al orden jurídico de interés supramunicipal, entendiendo incluidos los que vulneren lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio, las parcelaciones urbanísticas y otros usos prohibidos en suelo rústico, y los usos del suelo rústico que estando sujetos a autorización carezcan de ella o no respeten sus condiciones. A tal efecto:

a) Cuando el Servicio Territorial de Fomento tenga conocimiento de la existencia de actos de uso del suelo que puedan vulnerar la normativa urbanística y no le conste la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad, debe requerir a los Ayuntamientos para que las adopten dentro del plazo de un mes.

b) Desatendido el requerimiento, el Servicio Territorial de Fomento debe ejercer sus propias competencias de protección y restauración de la legalidad, y asumir las competencias municipales, si los actos afectan al orden jurídico de interés supramunicipal. En tal caso, las resoluciones y acuerdos que se adopten en su ejercicio deben ser comunicadas a los Ayuntamientos afectados dentro de un plazo de diez días.

Sección 9.ª Protección de la legalidad respecto de actos sujetos a declaración responsable

Artículo 367 bis. *Protección de la legalidad respecto de actos sujetos a declaración responsable.*

Todas las referencias contenidas en este capítulo a la licencia urbanística y sus condiciones, se entenderán hechas también a la declaración responsable y su contenido, con los mismos efectos.

TÍTULO V

Intervención en el mercado del suelo

CAPÍTULO I

Patrimonios públicos de suelo

Sección 1.ª Objeto y tipos

Artículo 368. *Objeto.*

Los patrimonios públicos de suelo son instrumentos de intervención administrativa en el mercado inmobiliario que tienen por objeto las siguientes finalidades:

a) Contribuir a la regulación del mercado de suelo y en general del mercado inmobiliario en su ámbito de aplicación, con la finalidad de favorecer el cumplimiento del derecho constitucional de las personas a disponer de una vivienda digna, adecuada y asequible, así como de asegurar la disponibilidad de suelo para actividades productivas.

b) Obtener reservas de suelo para la ejecución de los sistemas generales y de las demás dotaciones urbanísticas públicas, y en general para la ejecución de las actuaciones previstas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico vigentes.

c) Facilitar la agilidad y eficacia de la gestión urbanística en su ámbito de aplicación, y en general la mejor ejecución de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico vigentes.

Artículo 369. *Patrimonio Municipal de Suelo.*

Los Municipios que cuenten con un instrumento de planeamiento general deben gestionar su propio Patrimonio Municipal de Suelo, con las finalidades citadas en el artículo anterior. Estos Municipios no necesitan adoptar un acuerdo expreso para la constitución de dicho Patrimonio, sino que deben aplicar directamente lo dispuesto en este capítulo a los bienes que lo integran.

Artículo 370. *Patrimonio Provincial de Suelo.*

Las Diputaciones Provinciales deben gestionar su propio Patrimonio Provincial de Suelo, con las finalidades citadas en el artículo 368, debiendo además contribuir a la consecución de los fines de los demás patrimonios públicos de suelo de su provincia. Las Diputaciones no necesitan adoptar un acuerdo expreso para la constitución de dicho Patrimonio Provincial de Suelo, sino que deben aplicar directamente lo dispuesto en este capítulo a los bienes que lo integran.

Artículo 371. *Patrimonio del Suelo de Castilla y León.*

La Administración de la Comunidad Autónoma debe gestionar el Patrimonio de Suelo de Castilla y León, con las finalidades citadas en el artículo 368, debiendo además contribuir a la consecución de los fines de los demás patrimonios públicos de suelo, en particular en cuanto a la regulación del mercado de suelo en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes y en su entorno de influencia. La Administración de la Comunidad Autónoma no necesita adoptar un acuerdo expreso para la constitución del Patrimonio de Suelo de Castilla y León, sino que debe aplicar directamente lo dispuesto en este capítulo a los bienes que lo integran.

Sección 2.ª Constitución y destino

Artículo 372. *Bienes integrantes.*

1. Integran el patrimonio público de suelo que proceda, según cuál sea su Administración titular:

a) Los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del artículo 48, incluido el aprovechamiento que exceda del que corresponda a los propietarios de suelo urbano y urbanizable.

b) Los siguientes bienes inmuebles:

1.º Los terrenos que teniendo ya naturaleza patrimonial, sean clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable de uso residencial por el instrumento de planeamiento general vigente, o bien por algún instrumento de ordenación del territorio.

2.º Los terrenos adquiridos mediante expropiación, compra, permuta o cualquier otro título, con la finalidad de incorporarlos a los propios patrimonios.

3.º Los terrenos obtenidos por cesiones y expropiaciones urbanísticas, ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y, en general, por la ejecución del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación del territorio.

4.º **(Derogado)**

5.º **(Derogado)**

c) Los siguientes fondos:

1.º Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el mismo patrimonio.

2.º Las acciones o participaciones que se suscriban en sociedades o entidades en las que se aporten como capital público bienes del mismo patrimonio.

3.º Las transferencias y consignaciones presupuestarias cuya finalidad sea la conservación, ampliación o gestión del mismo patrimonio.

4.º Los ingresos obtenidos mediante la gestión y enajenación de otros bienes del mismo patrimonio mediante cualquier título, incluida la sustitución por su equivalente en efectivo de cualquier cesión de terrenos o derechos de aprovechamiento que corresponda a la Administración titular del patrimonio, la constitución onerosa de derechos de superficie y la percepción de cantidades alzadas o cánones periódicos por el mismo concepto.

d) **(Derogado)**

2. Entre los bienes citados en el apartado anterior se incluyen los terrenos y en su caso las construcciones existentes sobre los mismos, así como cualquier derecho de

aprovechamiento del que sea titular la Administración antes de su materialización en terrenos.

3. La materialización en terrenos concretos de los derechos de aprovechamiento citados en el apartado anterior debe efectuarse sobre parcelas resultantes de la actuación urbanística que los haya generado, salvo cuando su calificación urbanística resulte incompatible con los fines de los patrimonios públicos de suelo señalados en el artículo 374.

Artículo 373. *Naturaleza.*

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo están vinculados a los fines específicos señalados en el artículo siguiente.

2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes de su Administración titular y, a efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, tendrán la consideración de bienes patrimoniales.

Artículo 374. *Destino.*

Los bienes, recursos y derechos de los patrimonios públicos de suelo, los fondos adscritos a los mismos, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, deberán destinarse necesariamente a alguno de los siguientes fines de interés social, siempre que sean compatibles con el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio:

a) Construcción de viviendas con protección pública.

b) Ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.

c) Compensación a propietarios cuyos bienes:

1.º Hayan sido objeto de expropiación.

2.º Hayan sido objeto de ocupación directa.

3.º Estén incluidos en unidades de actuación en las que el aprovechamiento permitido por el planeamiento sea inferior al aprovechamiento que corresponde a dichos propietarios.

d) Conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio o de otros patrimonios públicos de suelo, entendiendo incluidos los siguientes conceptos, siempre que se trate de gastos de capital:

1.º Los gastos necesarios para la conservación del patrimonio, tales como tributos, seguros y costes de mantenimiento, limpieza, seguridad y otros análogos.

2.º Los gastos de urbanización necesarios para que los terrenos del patrimonio alcancen la condición de solar.

3.º Los gastos necesarios para la ampliación del patrimonio mediante cesión, expropiación, compra, permuta o cualquier otro título.

4.º Los intereses, gastos de tramitación y comisiones de los créditos cuyos fondos hayan sido adscritos al patrimonio.

5.º Los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios.

e) Otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que sean compatibles con los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico vigentes, o que estén vinculados a su ejecución.

f) Otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que estén vinculados a la protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

g) Pago de los gastos de urbanización de actuaciones de iniciativa pública.

h) Ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Sección 3.ª Gestión

Artículo 375. *Formas de gestión.*

1. Los patrimonios públicos de suelo pueden gestionarse mediante cualquiera de las formas autorizadas por la legislación reguladora de su Administración titular, incluidas:

a) La gestión directa por la Administración titular del patrimonio.

b) La gestión por otras Administraciones públicas, entidades dependientes de las mismas, mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas.

2. Las Administraciones públicas pueden utilizar la expropiación forzosa para la constitución y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 376. *Documentación contable.*

1. Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo, así como las entidades que tuvieran encomendada su gestión, deben documentar contablemente de forma expresa y diferenciada los bienes integrantes del patrimonio, así como su movimiento patrimonial, sus enajenaciones y su destino final, y asimismo el flujo y afectación de los fondos adscritos al patrimonio, utilizando al efecto técnicas de contabilidad y presupuestación públicas.

2. La gestión anual de los patrimonios públicos de suelo debe acompañar a la liquidación de las cuentas correspondientes a la ejecución de los presupuestos de su Administración titular y debe ser objeto de control en los mismos términos que dicha liquidación.

Artículo 377. *Reservas de terrenos.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe delimitar reservas de terrenos de cualquier clase, con el objetivo de ampliar los patrimonios públicos de suelo. Los demás instrumentos de planeamiento general, así como los instrumentos de ordenación del territorio, también pueden delimitar dichas reservas.

2. La aprobación definitiva de los instrumentos citados en el apartado anterior implica la declaración de utilidad pública y de la necesidad de urgente ocupación, a efectos expropiatorios, de los terrenos incluidos en la reserva, por un plazo máximo de cuatro años, así como la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen sobre dichos terrenos a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración titular del patrimonio.

3. Transcurrido el plazo de cuatro años señalado en el apartado anterior sin que se haya iniciado el procedimiento expropiatorio, la delimitación de la reserva queda sin efecto.

Sección 4.ª Transmisión

Artículo 378. *Disposiciones generales.*

1. Para la transmisión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo debe asegurarse la vinculación de su destino a los fines previstos en el artículo 374 y el cumplimiento de los plazos de urbanización y edificación establecidos, así como, cuando se trate de viviendas con protección pública o de suelo destinado a su construcción, el respeto de su precio máximo conforme a la legislación sectorial.

2. Como regla general, la transmisión de estos bienes debe realizarse con carácter oneroso, por precio igual o superior al valor de su aprovechamiento, mediante enajenación o permuta, previo concurso público, conforme a las reglas establecidas en el artículo siguiente. De forma excepcional la transmisión puede realizarse:

a) De forma gratuita o por precio inferior al valor de su aprovechamiento, en los casos previstos en el artículo 380.

b) Sin previo concurso, mediante enajenación o permuta directas, en los casos previstos en los artículos 381 y 382.

c) Mediante subasta, en los casos previstos en el artículo 382 bis.

3. La transmisión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo se rige en todo caso por lo dispuesto en la normativa específica de la Administración titular del patrimonio y en la normativa reguladora de la contratación pública, con las particularidades establecidas en los artículos siguientes para cada forma de transmisión.

Artículo 379. *Enajenación mediante concurso.*

La enajenación de los bienes de los patrimonios públicos de suelo debe realizarse, como supuesto ordinario, por precio igual o superior al valor de su aprovechamiento, previo concurso público, respetando las siguientes reglas:

a) El pliego de condiciones del concurso debe señalar, según los casos:

1.º Precio mínimo de enajenación, nunca inferior al valor de su aprovechamiento.
2.º Precios máximos de venta o arrendamiento de los inmuebles que se edifiquen.
3.º Plazos de urbanización y edificación.
4.º Criterios de adjudicación del concurso, ponderando las condiciones anteriores de forma que tengan un peso predominante respecto a otras, y equilibrado entre sí.
5.º Otras condiciones que procedan.

b) Si el concurso quedara desierto, durante un plazo de un año a contar desde la resolución, los bienes de que se trate pueden enajenarse de forma directa conforme al mismo pliego.

Artículo 380. *Cesión gratuita o enajenación por precio inferior a su valor.*

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo pueden ser enajenados por precio inferior al valor de su aprovechamiento, o ser cedidos de forma gratuita, bien mediante el procedimiento ordinario de concurso o bien mediante el procedimiento de enajenación directa, en los siguientes casos:

a) Transmisión a favor de otras Administraciones públicas, entidades de derecho público dependientes de las mismas, mancomunidades, consorcios o empresas públicas, siempre que se comprometan de forma expresa y fehaciente a destinarlos a alguno de los fines previstos en el artículo 374.
b) Transmisión a favor de entidades privadas de interés público sin ánimo de lucro, siempre que se comprometan de forma expresa y fehaciente a destinarlos a alguno de los fines previstos en las letras a), e) y f) del artículo 374.

Artículo 381. *Enajenación directa.*

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo pueden ser enajenados de forma directa, por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, en los siguientes casos:

a) Retribución a los urbanizadores de actuaciones urbanísticas.
b) Enajenación a favor de propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento en la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos.
c) Enajenación a favor de propietarios a los que corresponda un aprovechamiento inferior al permitido por el planeamiento en la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, únicamente cuando se trate de transmitirles dicho exceso de aprovechamiento.
d) Enajenación a favor de propietarios de bienes incluidos en la misma unidad de actuación, cuando el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento no sea suficiente para adjudicarle parcelas edificables independientes.
e) Enajenación a favor de titulares de derecho de superficie, cuando se trate de transmitirles los bienes sobre los cuales esté constituido el derecho.
f) Enajenación a favor de entidades de carácter asistencial o social sin ánimo de lucro, que promuevan la construcción de viviendas con protección pública y acrediten su experiencia y medios para garantizar la viabilidad de la promoción.
g) Enajenación a favor de entidades de carácter sindical que promuevan la construcción de viviendas con protección pública y acrediten su experiencia y medios para garantizar la viabilidad de la promoción.

2. La enajenación directa requiere que en el correspondiente expediente:

a) Se impongan plazos concretos de urbanización y edificación.
b) Se acredite la situación del adquirente en alguna de las circunstancias señaladas en el apartado anterior.
c) Se acredite el importe de la retribución, compensación, justiprecio o contraprestación económica a que tenga derecho el adquirente, en su caso.

Artículo 382. *Enajenación mediante permuta.*

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo pueden ser enajenados mediante permuta por otros bienes, que en tal caso pasan a integrarse en el mismo patrimonio público de suelo, previo expediente en el que se acredite:

a) La mayor conveniencia de la permuta frente a otras formas de enajenación posibles.
b) La vinculación del destino de los bienes objeto de permuta a alguno de los fines previstos en el artículo 374.
c) La valoración de los bienes objeto de permuta.
d) En su caso, la forma y condiciones de pago de la diferencia entre las valoraciones de los bienes objeto de permuta.

2. Como regla general, la enajenación mediante permuta de los bienes de los patrimonios públicos de suelo debe realizarse por el sistema de concurso público, por precio igual o superior al valor de su aprovechamiento, conforme al artículo 379. No obstante, en los casos previstos en los artículos 380 y 381, la enajenación mediante permuta puede realizarse en las condiciones especiales allí reguladas. También es posible la permuta directa, sin previo concurso, cuando se justifique la idoneidad de los bienes inmuebles a obtener para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico o para la satisfacción de otras necesidades de interés público.

Artículo 382 bis. *Enajenación mediante subasta.*

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo cuyas determinaciones urbanísticas resulten incompatibles con los fines previstos en el artículo 374 podrán transmitirse mediante subasta, por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, debiendo destinarse los ingresos obtenidos a los mismos fines.

CAPÍTULO II

Otros instrumentos de intervención en el mercado de suelo

Sección 1.ª Derechos de tanteo y retracto

Artículo 383. *Objeto.*

Los derechos de tanteo y retracto regulados en la normativa urbanística tienen por objeto la consecución de todas o algunas de las siguientes finalidades:

a) Ampliar el Patrimonio Municipal de Suelo.
b) Garantizar el régimen de las viviendas con protección pública.
c) Contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.
d) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes.

Artículo 384. *Ámbito de aplicación.*

1. Los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana pueden delimitar áreas de suelo urbano o urbanizable en las que las transmisiones onerosas de terrenos y demás bienes inmuebles queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, con las finalidades citadas en el artículo anterior.
2. A tal efecto se consideran transmisiones onerosas las transmisiones de bienes inmuebles producidas por cualquier negocio o acto de disposición «inter vivos», presentes o

futuras, puras, simples o sujetas a condición, así como cualquier otro contrato civil o mercantil que determine la transmisión de un bien inmueble a otra persona física o jurídica de forma no gratuita. No se consideran onerosas las transmisiones que se produzcan como consecuencia de la disolución o cambio de régimen económico matrimonial, ni las transmisiones a favor de entidades sin ánimo de lucro declaradas de utilidad pública e interés social por precio inferior al valor urbanístico del bien que se transmita.

Artículo 385. *Titularidad.*

1. La titularidad de los derechos de tanteo y retracto regulados en la normativa urbanística corresponde al Ayuntamiento.

2. El Ayuntamiento puede ceder el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, de forma general o para ámbitos concretos, a favor de otras Administraciones públicas, entidades dependientes de las mismas, mancomunidades, consorcios y sociedades urbanísticas.

Artículo 386. *Delimitación de áreas.*

1. La delimitación de las áreas de tanteo y retracto debe efectuarse en el Plan General de Ordenación Urbana o en sus revisiones o modificaciones.

2. Además de lo establecido en la legislación hipotecaria, la efectividad de la delimitación de las áreas de tanteo y retracto requiere:

a) Que en la memoria del Plan General se incluyan las causas que justifiquen su necesidad y el ámbito concreto delimitado, así como la relación de bienes y propietarios afectados.

b) Que durante el período de información pública del Plan General se realice notificación personal a los propietarios afectados.

c) Que se remita al Registro de la Propiedad correspondiente copia certificada del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, con expresión escrita y gráfica del área delimitada así como relación de los bienes y propietarios afectados.

3. En los ámbitos que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana, la delimitación de las áreas de tanteo y retracto podrá efectuarse en el Plan Especial correspondiente, siempre que cumpla las condiciones establecidas en el apartado anterior.

Artículo 387. *Bienes afectados.*

1. Dentro de las áreas de tanteo y retracto, el ejercicio de los derechos regulados en este capítulo no puede extenderse a todas las transmisiones de bienes inmuebles, sino que debe limitarse a los siguientes supuestos:

a) Terrenos sin edificar o en construcción.
b) Terrenos con edificación declarada en ruina o fuera de ordenación.
c) Terrenos destinados a la construcción de viviendas con protección pública.
d) Viviendas con protección pública.

2. En los ámbitos que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto puede extenderse a las transmisiones onerosas de todo tipo de bienes inmuebles, incluso parcialmente en caso de fincas en régimen de propiedad horizontal.

Artículo 388. *Ejercicio del derecho de tanteo.*

Además de lo establecido en la legislación hipotecaria, el ejercicio del derecho de tanteo debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) Los propietarios de los bienes inmuebles incluidos en el área delimitada deben notificar al Ayuntamiento su decisión de proceder a su transmisión onerosa o permuta, informando de las condiciones esenciales de la misma, y al menos del precio o contraprestación solicitado.

b) El Ayuntamiento puede ejercer el derecho de tanteo, incluida la notificación a los afectados, dentro de un plazo de sesenta días naturales contados a partir del día siguiente al que reciba fehacientemente la notificación citada en la letra anterior.

Artículo 389. *Ejercicio del derecho de retracto.*

1. Además de lo establecido en la legislación hipotecaria, el ejercicio del derecho de retracto debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) Los adquirentes de los bienes inmuebles incluidos en el área delimitada deben notificar al Ayuntamiento la transmisión onerosa realizada, mediante entrega de copia de la escritura o u otros documentos en que se formalizase.

b) En los siguientes casos, el Ayuntamiento puede ejercer el derecho de retracto, incluida la notificación a los afectados, dentro de un plazo de sesenta días naturales contados a partir del día siguiente al que reciba fehacientemente la notificación citada en la letra anterior:

1.º Cuando no se hubiera realizado correctamente la notificación previa prevista en el artículo anterior.

2.º Cuando hubiera transcurrido más de un año desde la notificación previa prevista en el artículo anterior.

3.º Cuando las condiciones de la transmisión hayan resultado menos onerosas que las indicadas en la notificación previa prevista en el artículo anterior.

2. Cuando el Ayuntamiento tenga conocimiento por cualquier medio de la existencia de una transmisión onerosa sujeta al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y que no le haya sido notificada ni conforme al artículo 388 ni conforme al apartado anterior, debe requerir a los afectados por la misma, así como al notario que hubiera autorizado dicha transmisión e igualmente al Registro de la Propiedad, para que le notifiquen los documentos en los que se formalizase la transmisión efectuada, o en su defecto los documentos en los que consten los datos de la misma. En tal caso, el Ayuntamiento puede ejercer el derecho de retracto dentro de un plazo de sesenta días naturales contados a partir del día siguiente al que reciba en forma la última documentación enviada por quienes hayan sido requeridos, sin perjuicio de su posterior notificación a los afectados conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

Artículo 390. *Plazo de ejercicio.*

1. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones onerosas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto es de ocho años a contar desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana, salvo cuando el mismo señale otro plazo menor.

2. Dentro del plazo de sujeción de las transmisiones onerosas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto debe notificarse, al menos, el acuerdo por el que se ejerza el derecho de tanteo o el derecho de retracto, o en el supuesto regulado en el apartado 2 del artículo anterior, el requerimientos a los afectados. El resto de las actuaciones para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto pueden efectuarse válidamente aunque haya concluido el plazo.

Artículo 391. *Pago de los bienes adquiridos.*

1. El pago de los bienes adquiridos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto debe realizarse por el importe total de la transmisión. No obstante, en los supuestos de las letras c) y d) del artículo 387.1, cuando el precio solicitado o pagado supere el precio máximo establecido en la normativa reguladora del régimen de protección pública aplicable, el Ayuntamiento solamente debe abonar dicho precio máximo.

2. El pago debe realizarse dentro de un plazo de tres meses a contar desde la notificación a los afectados del acuerdo de ejercicio del derecho. Una vez transcurrido dicho plazo sin haberse realizado o consignado el pago, caduca el derecho.

3. El pago puede realizarse:

a) En efectivo.

b) Mediante consignación conforme a la legislación sobre expropiación forzosa.

c) Previo acuerdo con el propietario transmitente, mediante adjudicación de terrenos de valor equivalente, exteriores al área de tanteo y retracto.

4. Las condiciones de pago dispuestas en los dos apartados anteriores pueden sustituirse por cualesquiera otras que se acuerden libremente entre el Ayuntamiento y los afectados.

Artículo 392. *Destino de los bienes obtenidos.*

1. Los bienes adquiridos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se integran automáticamente en el Patrimonio Municipal de Suelo, quedando sujetos al régimen establecido en el capítulo anterior en cuanto a su destino, gestión y transmisión.

2. En particular, las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto deben adjudicarse a personas que reúnan los requisitos establecidos en la normativa reguladora del régimen de protección pública aplicable y conforme a las reglas y condiciones dispuestas en la misma.

Sección 2.ª Derecho de superficie

Artículo 393. *Objeto.*

La constitución del derecho de superficie tiene por objeto la consecución de todas o algunas de las siguientes finalidades:

a) Promocionar y favorecer la construcción de viviendas con protección pública.

b) Facilitar la consecución de otros fines que se consideren de interés social conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que estén previstos en los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico vigentes, o vinculados a su ejecución.

c) En general, contribuir a la regulación del mercado inmobiliario y facilitar la ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes.

Artículo 394. *Ámbito de aplicación.*

Las Administraciones públicas, sus entidades dependientes, las mancomunidades, los consorcios y las sociedades urbanísticas, pueden constituir derechos de superficie sobre terrenos de su propiedad o integrantes de patrimonios públicos de suelo cuya gestión les corresponda o tengan encomendada, con las finalidades citadas en el artículo anterior.

Artículo 395. *Reglas de aplicación.*

Al régimen del derecho de superficie establecido en la legislación del Estado, se aplican de forma complementaria las siguientes reglas:

a) El procedimiento de constitución del derecho de superficie así como el carácter oneroso o gratuito del mismo se rigen por las reglas establecidas para la transmisión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo en los artículos 378 a 382, en función de la condición y las circunstancias del superficiario.

b) El derecho de superficie goza de los beneficios previstos en la normativa sobre viviendas con protección pública, siempre que se cumplan los requisitos señalados en la misma.

Sección 3.ª Programas municipales de suelo

Artículos 396 a 399.

(Derogados)

TÍTULO VI

Organización y coordinación administrativa

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 400. *Entidades y órganos urbanísticos de la Administración local.*

1. Los Municipios, las Diputaciones Provinciales y en general las entidades dependientes de la Administración local pueden emplear, para la gestión de sus competencias urbanísticas, todas las formas previstas en la legislación sobre régimen local, régimen jurídico y contratación administrativa, tales como:

a) La constitución de gerencias de urbanismo.

b) El establecimiento de las formas de colaboración con otras entidades de Derecho público y con los particulares que resulten más convenientes para la gestión de sus competencias, incluida la constitución de mancomunidades, consorcios y sociedades mercantiles de capital íntegramente público o de economía mixta.

c) La encomienda de la ejecución material de actividades de su competencia a otras Administraciones públicas, a entidades dependientes de las mismas, o a mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas constituidos con dicha finalidad.

d) La delegación de competencias en otras Administraciones públicas o en entidades dependientes de las mismas.

2. Las Diputaciones Provinciales deben crear y mantener un servicio de asesoramiento y apoyo a los Municipios en materia de urbanismo, a fin de gestionar las siguientes competencias propias de los entes provinciales:

a) La asistencia técnica, jurídica y económica a los Municipios, con el objetivo de facilitar el adecuado ejercicio de las competencias urbanísticas municipales y en especial el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística vigentes.

b) La cooperación con los Municipios para la elaboración y financiación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, fomentando su homogeneidad, calidad técnica y actualización constante, su coherencia con los instrumentos de ordenación del territorio y su compatibilidad con el planeamiento sectorial que afecte a cada término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes.

Artículo 401. *Órganos urbanísticos de la Administración de la Comunidad Autónoma.*

1. Son órganos urbanísticos de la Administración de la Comunidad Autónoma:

a) El consejero competente en materia de urbanismo.

b) El Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

c) Las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo.

2. Las competencias urbanísticas atribuidas a la Administración de la Comunidad Autónoma sin indicar el órgano que haya de ejercerlas corresponden al consejero competente en materia de urbanismo, sin perjuicio de su ulterior distribución, atribución o delegación.

3. Los órganos urbanísticos de la Administración de la Comunidad Autónoma pueden delegar el ejercicio de sus competencias, por plazo determinado y prorrogable, en alguno de los órganos inferiores, conforme a su normativa específica.

4. La Administración de la Comunidad Autónoma puede emplear, para la gestión de sus competencias urbanísticas, todas las formas previstas en la legislación sobre régimen jurídico y contratación administrativa, así como en su normativa específica, tales como:

a) El establecimiento de las formas de colaboración con otras entidades de Derecho público y con los particulares que resulten más convenientes para la gestión de sus competencias, incluida la constitución de consorcios y de sociedades mercantiles de capital íntegramente público o de economía mixta.

b) La encomienda de la ejecución material de actividades de su competencia a otras Administraciones públicas, a entidades dependientes de las mismas, o a mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas constituidos con dicha finalidad.

c) La delegación de competencias en otras Administraciones públicas o en entidades dependientes de las mismas.

Artículo 402. *Información interadministrativa.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma debe notificar sus acuerdos en materia de urbanismo y ordenación del territorio a los Municipios y a las demás Administraciones públicas afectadas, en un plazo de diez días desde su adopción.

2. Los Ayuntamientos y las Diputaciones Provinciales deben colaborar con la Administración de la Comunidad Autónoma para el cumplimiento de sus obligaciones de información urbanística, facilitando los datos que les sean requeridos al respecto.

3. Los Ayuntamientos deben remitir a la Administración de la Comunidad, para su incorporación al registro de urbanismo de Castilla y León, un ejemplar en soporte digital de todos los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que se aprueben definitivamente.

4. La remisión prescrita en el apartado anterior deberá realizarse previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el «Boletín Oficial de Castilla y León», lo que se acreditará mediante certificado del secretario del órgano colegiado correspondiente.

5. El ejemplar en soporte digital a que se refiere el apartado anterior, se realizará en formatos digitales no editables, e incluirá todos los documentos del instrumento, tanto escritos como gráficos. En la remisión de dicho ejemplar, se incluirá una relación de todos los documentos, y los nombres de los archivos digitales en los que están incluidos; así como la certificación de la correspondencia con los documentos en formato papel aprobados, o bien, la certificación de los archivos digitales mediante firma electrónica.

Artículo 403. *Tecnificación de la actuación administrativa.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, así como las Diputaciones Provinciales y los Municipios, deben utilizar en la mayor medida posible las técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, en especial para facilitar la relación con los afectados por la actividad urbanística, agilizar los procedimientos y permitir un adecuado seguimiento de las actuaciones, respetando en todo caso las limitaciones, garantías y requisitos señalados en la legislación sobre procedimiento administrativo.

2. Las administraciones públicas en las que se haya implantado debidamente la firma electrónica de sus procedimientos podrán reglamentariamente establecer, en todos o algunos de los trámites regulados en la normativa urbanística, la posibilidad de comunicarse con ellas utilizando solo medios electrónicos, de acuerdo con las normas que regulan el acceso electrónico a los servicios públicos.

CAPÍTULO II

Entidades y órganos urbanísticos especiales

Artículo 404. *Mancomunidades.*

Conforme a la legislación sobre régimen local, los Municipios pueden asociarse entre sí, constituyendo mancomunidades entre cuyos fines se incluya el ejercicio y la gestión de todas o algunas de las siguientes competencias de los Municipios mancomunados:

a) La programación, elaboración, ejecución, seguimiento y coordinación de instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística.

b) El apoyo y asesoramiento en materia de urbanismo, incluida la elaboración de informes técnicos y jurídicos previos a la adopción de acuerdos administrativos.

c) La planificación, ejecución, gestión y conservación de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

d) La gestión de expropiaciones previamente acordadas por la Administración competente, incluso asumiendo la condición de beneficiario de la expropiación.

e) La liquidación y recaudación unificada de tributos u otras prestaciones patrimoniales de Derecho público relacionados con las competencias gestionadas.

Artículo 405. *Consorcios.*

Conforme a la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas, tanto éstas como sus entidades dependientes pueden asociarse entre sí, constituyendo consorcios entre cuyos fines se incluya el ejercicio y la gestión de todas o algunas de las competencias de los entes consorciados, de entre las citadas en el artículo anterior. A los consorcios pueden incorporarse entidades de Derecho privado y particulares, de acuerdo con lo dispuesto en sus propios estatutos y previo convenio sobre las bases que hayan de regir su participación.

Artículo 406. *Gerencias de urbanismo.*

En virtud de su potestad organizativa, los Municipios, las Diputaciones Provinciales y las mancomunidades pueden constituir gerencias de urbanismo para ejercer y gestionar todas o algunas de las siguientes competencias propias:

a) Funciones que impliquen ejercicio de autoridad:

1.ª Otorgar licencias urbanísticas.
2.ª Dictar órdenes de ejecución.
3.ª Gestionar la inspección técnica de edificios.
4.ª Declarar el estado de ruina.
5.ª Tramitar y resolver los expedientes de venta y sustitución forzosa.
6.ª Ejercer la inspección urbanística.
7.ª Tramitar y resolver expedientes de restauración de la legalidad.
8.ª Tramitar y resolver expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas.
9.ª Ejercer los derechos de tanteo y retracto en las áreas delimitadas al efecto.
10.ª Expedir cédulas urbanísticas.

b) Funciones instrumentales de carácter técnico, respecto de las cuales la competencia para resolver corresponda a las entidades que hayan constituido la gerencia:

1.ª Programar, elaborar, tramitar, ejecutar y realizar el seguimiento de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

2.ª Planificar, ejecutar, gestionar y conservar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

3.ª Tramitar, ejecutar y realizar el seguimiento de los acuerdos municipales en las materias citadas en la letra anterior.

4.ª Apoyar y asesorar en materia de urbanismo, incluida la elaboración de informes técnicos y jurídicos previos a la adopción de acuerdos administrativos.

c) Funciones de gestión de los patrimonios públicos de suelo, tales como adquirir, poseer, reivindicar, administrar, gravar y enajenar toda clase de bienes, así como constituir sobre los mismos derechos de superficie y en general asumir titularidades fiduciarias de disposición, correspondiendo las dominicales a las entidades titulares de los patrimonios.

Artículo 407. *Sociedades urbanísticas.*

1. Conforme a la legislación mercantil, las Administraciones públicas, sus entidades dependientes, las mancomunidades y los consorcios, pueden constituir de forma individual o conjunta, sociedades anónimas o sociedades de responsabilidad limitada, o bien participar en sociedades anónimas ya constituidas, que tengan por objeto la realización de actividades urbanísticas que no impliquen ejercicio de autoridad, incluidas:

a) El ejercicio y la gestión de todas o algunas de las competencias de sus entidades partícipes, de entre las citadas en el artículo 404.

b) La gestión, con titularidad fiduciaria de disposición, de los bienes de los patrimonios públicos de suelo de sus entidades partícipes, conservando éstas la titularidad dominical.

c) La gestión de actuaciones urbanísticas, tanto aisladas como integradas, pudiendo asumir la condición de urbanizador, ejecutar y mantener la urbanización, así como promover y construir viviendas con protección pública.

d) La gestión y explotación de concesiones de servicios.

2. Las sociedades urbanísticas deben actuar en régimen de concurrencia con la empresa privada, salvo cuando sus entidades partícipes les encomienden la realización de alguna de las actividades citadas en el apartado anterior.

3. Cuando las sociedades urbanísticas asuman la condición de urbanizador de una actuación urbanística:

a) Sus Entidades partícipes pueden:

1.º Transmitir a las sociedades o aportar como participación social en las mismas sus terrenos y derechos de aprovechamiento que resulten afectados, tanto en pleno dominio como mediante la constitución del derecho de superficie.

2.º Ofrecer a los propietarios afectados la suscripción, sin licitación pública, de una parte del capital de las sociedades, a distribuir entre los que acepten participar en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

b) Las propias sociedades pueden por sí mismas:

1.º Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles, en orden a la mejor gestión de la actuación urbanística.

2.º Suscribir convenios con las Administraciones públicas con competencias sobre el ámbito de la actuación urbanística.

3.º Gestionar y conservar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas ejecutadas, hasta que sean recibidos por el Ayuntamiento.

4.º Enajenar, incluso antes de la total ejecución de la actuación, las parcelas edificables que resulten de la misma, así como los derechos de aprovechamiento que deban materializarse sobre dichas parcelas, en los términos más convenientes para asegurar la edificación en los plazos y demás condiciones previstas.

CAPÍTULO III

Órganos de coordinación administrativa

Sección 1.ª Comisiones Territoriales de Urbanismo

Artículos 408 a 417.

(Derogados)

Sección 3.ª Comisiones Territoriales de Valoración

Artículo 418. *Objeto y régimen jurídico.*

1. Las Comisiones Territoriales de Valoración de Ávila, Burgos, León, Palencia, Salamanca, Segovia, Soria, Valladolid y Zamora son los órganos permanentes, de carácter deliberante y resolutorio, especializados en materia de expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas en sus respectivos ámbitos territoriales, que coinciden con las provincias de igual nombre.

2. El régimen orgánico y funcional de las Comisiones Territoriales de Valoración se rige por lo establecido para los órganos colegiados en la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Castilla y León, y en los artículos de esta sección.

3. Las Comisiones Territoriales de Valoración ejercen sus funciones integradas en la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en la provincia respectiva, y corresponde a la misma la preparación e informe de sus asuntos, así como la gestión, ejecución y seguimiento de sus acuerdos.

4. Los acuerdos de las Comisiones Territoriales de Valoración ponen fin en todo caso a la vía administrativa y contra los mismos cabe interponer recurso potestativo de reposición previo a la vía contencioso-administrativa. La fecha de dichos acuerdos constituye el término inicial para la caducidad de la valoración establecida en la legislación expropiatoria.

Artículo 419. *Funciones.*

Las Comisiones Territoriales de Valoración deben ejercer las siguientes funciones en sus respectivos ámbitos territoriales:

a) Determinar el justiprecio en los procedimientos de expropiación que se tramiten como consecuencia del ejercicio de la potestad expropiatoria llevado a cabo por la Administración de la Comunidad Autónoma, las Diputaciones Provinciales, los Municipios y las demás entidades locales de Castilla y León. A tal efecto las Comisiones deben:

1.º A la vista de las hojas de aprecio formuladas, decidir motivada y ejecutoriamente sobre el justiprecio que corresponda a los bienes y derechos objeto de expropiación.

2.º Hacer expresa referencia en sus resoluciones a los criterios de valoración empleados, con relación a lo dispuesto en la legislación aplicable.

3.º Adoptar sus resoluciones en el plazo de tres meses, prorrogable como máximo hasta seis cuando las características del procedimiento aconsejen una inspección detallada.

b) Valorar las indemnizaciones por responsabilidad patrimonial en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la Administración de la Comunidad Autónoma, cuando dicha responsabilidad haya sido previamente reconocida pero no haya sido cuantificada en vía judicial o administrativa. Esta función puede ejercerse también respecto de las indemnizaciones de las Diputaciones Provinciales, los Municipios y las demás entidades locales de Castilla y León, previa solicitud de cualquier de dichas Administraciones públicas, sea para un expediente concreto o con carácter general.

Artículo 420. *Composición.*

1. La composición de cada Comisión Territorial de Valoración es la siguiente:

a) Presidente: el Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León, que será sustituido por el Secretario Territorial en caso de ausencia u otro impedimento temporal.

b) Un Letrado de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León.

c) Hasta siete técnicos superiores, dos de ellos designados por el Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León y los otros cinco, respectivamente por:

1.º La Diputación Provincial.
2.º La Federación Regional de municipios y Provincias.
3.º El Colegio Oficial de Arquitectos.
4.º El Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos.
5.º El Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

2. Actúa como Secretario de cada Comisión Territorial de Valoración, con voz y sin voto, un Licenciado en Derecho designado por el Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León entre el personal funcionario al servicio de la Administración de la Comunidad Autónoma. Corresponde al Secretario de la Comisión, además de lo previsto en la Ley del Gobierno y de la Administración de la Comunidad, asegurar la tramitación de los asuntos de la Comisión dentro de los plazos establecidos, preparar, publicar y notificar la documentación resultante de sus acuerdos, y asesorar jurídicamente a la Comisión.

3. El Presidente designará entre los vocales de la Comisión al que deba actuar como Ponente para cada uno de los asuntos que se incluyan en el orden del día de la Comisión.

Artículo 421. *Régimen de funcionamiento.*

1. Las Comisiones Territoriales de Valoración deben reunirse en sesiones al menos cada dos meses, previa convocatoria a sus miembros titulares efectuada por orden del Presidente con una antelación mínima de cuarenta y ocho horas. La convocatoria debe ir acompañada del Orden del día de la sesión y del acta de la sesión anterior. Cuando alguno de los miembros titulares no pueda asistir, debe trasladar la convocatoria al suplente designado para sustituirle.

2. Cuando la complejidad técnica del asunto así lo requiera, el Presidente puede recabar los informes técnicos que considere oportunos o convocar a las personas que estime conveniente para su mejor asesoramiento. En todo caso, quienes asistan a las sesiones de las Comisiones sin ser miembros actúan con voz pero sin voto.

3. Para la válida constitución de las Comisiones Territoriales de Valoración, a efectos de celebración de sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos, se requiere la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes les sustituyan, y de al menos la mitad de los vocales.

TÍTULO VII

Información urbanística y participación social

CAPÍTULO I

Información urbanística

Artículo 422. *Concepto de información urbanística.*

A los efectos de la normativa urbanística, se entiende por información urbanística toda la información de la que dispongan las Administraciones públicas bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística vigentes, y en general al régimen del suelo y demás características de naturaleza urbanística de los terrenos, así como a las actividades, medidas y limitaciones que puedan afectarles.

Artículo 423. *Derecho a la información urbanística.*

1. Dentro de sus respectivas competencias, la Administración de la Comunidad Autónoma, los Municipios y las Diputaciones Provinciales, así como las mancomunidades, consorcios y gerencias de urbanismo, deben adoptar las medidas necesarias para:

a) Garantizar el mayor acceso a la información urbanística a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.

b) Reconocer especial prioridad en el acceso a la información urbanística a los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles y en general a los afectados por las actuaciones urbanísticas, incluidas las entidades representativas de sus intereses, así como a los profesionales relacionados con la actividad urbanística.

2. A tal efecto, las Administraciones públicas citadas en el apartado anterior deben procurar establecer las formas de colaboración más adecuadas con el Centro de Gestión Catastral, las Confederaciones Hidrográficas y las demás entidades dependientes de la Administración del Estado, así como con los Registros de la Propiedad, con la finalidad de mejorar la accesibilidad de la información urbanística de la que disponen.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, las Administraciones públicas pueden denegar el acceso a la información urbanística a quienes no tengan un interés directo, en los siguientes casos:

a) Cuando la información urbanística solicitada afecte a:

1.º Expedientes sujetos a cualquier tipo de proceso judicial.

2.º Expedientes sujetos a un procedimiento administrativo sancionador.
3.º Datos de carácter personal.
4.º Datos proporcionados por terceros que no estén jurídicamente obligados a facilitarlos.
5.º Documentos internos de las Administraciones públicas o inconclusos.

b) Cuando la solicitud de información urbanística sea manifiestamente abusiva o bien no sea posible determinar su objeto.

Artículo 424. *Publicidad privada.*

En la publicidad privada relativa a las transmisiones de suelo y demás bienes inmuebles no puede incluirse indicación alguna contradictoria o disconforme con lo establecido en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes, ni en general con lo dispuesto en la normativa urbanística.

Artículo 425. *Publicidad de los instrumentos urbanísticos.*

1. Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes son públicos. Todas las personas tienen derecho a consultar su documentación completa y los expedientes administrativos correspondientes, así como a obtener copias y aclaraciones sobre su alcance, conforme a las siguientes reglas:

a) De cada uno de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes, el Ayuntamiento debe mantener:

1.º En las oficinas municipales, un ejemplar impreso, completo y debidamente diligenciado, incluido el expediente administrativo. Este ejemplar deberá estar a disposición del público, de forma exclusiva, para su consulta durante el horario de oficina.
2.º En la página Web municipal, o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial, un ejemplar completo de la documentación en formato digital, dispuesto en todo momento para su consulta y descarga por vía electrónica.

b) El Ayuntamiento debe facilitar copias impresas de la documentación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes a quienes las soliciten por escrito, previo abono de las tasas correspondientes, en su caso. No será necesaria solicitud ni pago de tasas para descargar, consultar e imprimir la documentación por vía electrónica.
c) Los servicios técnicos municipales deben atender las consultas verbales de los particulares sobre las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes al menos una vez por semana, durante su horario de oficina. Asimismo la página Web municipal, o en su defecto la página Web de la Diputación Provincial, procurará el acceso a una cuenta de correo electrónico mediante la que puedan realizarse consultas a los citados servicios técnicos.

2. Cuando el Ayuntamiento carezca de los medios necesarios para prestar todos o algunos de los servicios señalados en el apartado anterior, la Diputación Provincial debe proporcionarle la asistencia adecuada.
3. Las Administraciones públicas pueden establecer, en atención a sus propios medios y circunstancias, otros medios de difusión de los instrumentos urbanísticos que contribuyan a su mayor publicidad.
4. Será gratuita la publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León» de anuncios y acuerdos concernientes a cualquier tipo de instrumento de planeamiento urbanístico o de gestión urbanística, cuando resulte obligatoria conforme a la normativa vigente.

Artículo 426. *Consulta urbanística.*

1. Toda persona, física o jurídica, tiene derecho a que el Ayuntamiento correspondiente le informe por escrito de la clasificación, calificación y demás características del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, unidad de actuación, ámbito de planeamiento o ámbito de gestión en que se encuentre incluido, en su caso.
2. Las consultas urbanísticas se responderán mediante una certificación suscrita por el secretario del Ayuntamiento, que debe indicar al menos:

a) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, indicando cuando proceda:

1.º Si están sometidos a procedimientos de revisión o modificación.
2.º Si se ha acordado la suspensión del otorgamiento de licencias o de la tramitación de otros procedimientos.
3.º Si han sido objeto de impugnación en vía administrativa o contencioso-administrativa.
4.º Si su ejecutividad ha sido suspendida.

b) La clasificación del suelo y las demás determinaciones urbanísticas significativas, tanto de ordenación general como detallada, que condicionen el aprovechamiento y la utilización del terreno, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.
c) Si el terreno tiene la condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, qué informes deben solicitarse a otras Administraciones públicas y qué deberes urbanísticos deben cumplirse, en particular en cuanto a las obras necesarias para la conexión con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías pública y servicios urbanos, y en su caso las obras de ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes de forma que se garantice su correcto funcionamiento.

3. El Ayuntamiento debe remitir la certificación citada en el apartado anterior en el plazo de dos meses a contar desde que tenga entrada la consulta por escrito en el registro municipal, o desde que se reciba la consulta en una cuenta de correo electrónico accesible desde la página Web municipal, o en su defecto desde la página Web de la Diputación Provincial.
4. Cuando el Ayuntamiento carezca de los medios necesarios para prestar el servicio de consulta urbanística, la Diputación Provincial debe proporcionarle la asistencia adecuada. Asimismo, cuando el Ayuntamiento no remita la certificación citada en el apartado 2 en el plazo señalado en el apartado anterior, el solicitante podrá ponerlo en conocimiento de la Diputación Provincial, la cual deberá responder a la consulta en las condiciones señaladas en los apartados anteriores.
5. La certificación citada en el apartado 2 mantendrá su eficacia mientras sigan en vigor las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística conforme a las cuales haya sido elaborada, y como máximo hasta pasado un año desde su emisión. Dentro de dicho plazo, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la misma podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, conforme a la legislación sobre responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

Artículo 427. *Acreditación de profesionales.*

1. Se establece un sistema voluntario de acreditación de los profesionales que intervienen en la actividad urbanística, que tendrá por objeto:

a) Promover la calidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.
b) Proporcionar un medio de evaluación objetiva de dichos profesionales, libremente accesible y utilizable por las administraciones públicas, por otras instituciones o por el sector privado.

2. El sistema de acreditación de profesionales en ningún caso supondrá un límite al ejercicio de las competencias profesionales legalmente reconocidas ni al ejercicio de la libre competencia empresarial o profesional.
3. El sistema será administrado por la consejería competente en materia de urbanismo, en colaboración de los colegios profesionales cuyos colegiados sean competentes en la materia. Mediante orden de dicha consejería se regulará el procedimiento de inscripción y evaluación, que respetará las siguientes reglas:

a) La inscripción estará abierta a todos los interesados que reúnan los requisitos legales de competencia.

b) La evaluación se regirá por criterios objetivos que se harán públicos en la citada orden, tales como la calidad técnica de los instrumentos elaborados, el grado de aprobación alcanzado en su tramitación administrativa, la experiencia en los diferentes ámbitos de la actividad urbanística y la formación en las materias relacionadas con dicha actividad.

Artículo 428. *Cédula urbanística.*

1. A fin de facilitar la consulta urbanística regulada en el artículo 426, los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana deben regular mediante Ordenanza municipal la expedición de Cédulas Urbanísticas. Para los demás Municipios dicha regulación es potestativa.

2. La Cédula Urbanística es un documento normalizado acreditativo de las circunstancias urbanísticas de cada terreno, y debe incluir al menos los datos señalados en el apartado 2 del artículo 426.

3. La Ordenanza municipal por la que se regule la Cédula Urbanística debe determinar el plazo de validez de la información urbanística que contenga, y puede disponer su exigibilidad para el otorgamiento de licencia urbanística.

Artículo 429. *Informe de seguimiento de la actividad urbanística.*

1. La Junta de Castilla y León, los Ayuntamientos con población igual o superior a 5.000 habitantes y los de menor población que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, deben elaborar anualmente un informe de seguimiento de la actividad urbanística de su competencia, considerando la sostenibilidad ambiental y económica de la misma, y con el siguiente contenido mínimo:

a) Instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados, indicando el tipo de aprobación, la superficie afectada, la edificabilidad prevista, los plazos para su ejecución y la identidad del promotor.

b) Instrumentos de gestión urbanística aprobados, indicando los datos señalados en la letra anterior, así como el sistema de actuación y el urbanizador elegidos.

c) Incumplimiento de deberes urbanísticos y actuaciones realizadas en cada caso.

d) Licencias urbanísticas, órdenes de ejecución y declaraciones de ruina.

e) Certificaciones de respuesta a consultas urbanísticas y cédulas urbanísticas emitidas.

f) Gestión del patrimonio público de suelo correspondiente.

2. Los informes municipales se presentarán ante los respectivos plenos dentro del primer semestre del año siguiente al de su objeto. En el mismo plazo la Junta de Castilla y León enviará su informe a las Cortes de Castilla y León.

3. Los informes se harán públicos a través de las páginas Web de cada Administración, y copia de los mismos se remitirá al Consejo Económico y Social, al Procurador del Común y al Centro de Información Territorial de Castilla y León.

Artículo 430. *Registro de Urbanismo de Castilla y León.*

1. El Registro de Urbanismo de Castilla y León tiene por objeto garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística en vigor. El Registro depende de la Consejería competente en materia de urbanismo, correspondiendo al Centro de Información Territorial de Castilla y León su dirección y coordinación, y a los servicios territoriales de la Consejería la recopilación, depósito y tratamiento de los documentos originales, así como la inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras.

2. El Registro debe recoger un ejemplar completo de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística, incluidos los convenios, que se aprueben en el ámbito de la Comunidad Autónoma, así como de los estatutos de los consorcios, sociedades urbanísticas y entidades urbanísticas colaboradoras.

3. El Registro es público, y cualquier persona puede consultar los documentos contenidos en el mismo y solicitar la obtención de copias, sin perjuicio de que pueda exigirse el abono de las tasas correspondientes.

Artículo 431. *Producción de información y cartografía urbanística.*

Sin perjuicio de las atribuciones que le confieran otras normas, corresponde al Centro de Información Territorial de Castilla y León, dependiente de la consejería competente en materia de urbanismo:

a) Producir, recopilar, coordinar, normalizar, actualizar y divulgar la información urbanística y en general la documentación escrita, cartográfica, fotográfica e informática sobre el territorio de la Comunidad Autónoma.

b) Elaborar estudios y análisis que faciliten y orienten la elaboración de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento urbanístico y gestión urbanística, tales como:

1.º Censo del suelo que deba ser preservado de su urbanización.

2.º Censo del suelo urbanizable y urbanizado de Castilla y León, que permita conocer y estudiar su disponibilidad espacial y temporal.

3.º Estudio del mercado inmobiliario de Castilla y León, incluyendo la gestión urbanística y las características de la oferta y demanda de los productos inmobiliarios.

c) Gestionar la Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León y asegurar su coordinación con la Infraestructura de Datos Espaciales de España.

CAPÍTULO II

Participación social

Sección 1.ª Información pública

Artículo 432. *Reglas para la información pública.*

Además de lo dispuesto específicamente en artículos anteriores de este Reglamento, en todos los trámites de información pública deben aplicarse las siguientes reglas:

a) Los anuncios de información pública deben indicar con claridad:

1.º Órgano que acuerda la información pública.

2.º Fecha del acuerdo.

3.º Instrumento o expediente sometido a información pública.

4.º Ámbito de aplicación, indicando también municipio y provincia.

5.º Identidad del promotor.

6.º Duración del período de información pública, y momento a partir del cual deba considerarse iniciado.

7.º Lugar, horarios y página Web dispuestos para la consulta del instrumento o expediente, indicando si la posibilidad de consulta es total, y de no ser así qué partes pueden consultarse.

8.º Lugar y horario dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos, así como, en su caso, el número de telefax y la dirección de correo electrónico habilitados al mismo efecto.

9.º Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

b) Durante el período de información pública todas las personas, físicas y jurídicas, pueden:

1.º Consultar toda la documentación escrita, gráfica y cartográfica que integre el instrumento o expediente, debiendo el Ayuntamiento disponer a tal efecto un ejemplar completo y diligenciado del mismo, en el lugar y horarios indicados en el anuncio.

2.º Consultar la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto en la página Web municipal, o en su defecto en la página de la Diputación Provincial, así como descargarla libremente.

3.º Obtener copias impresas de la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto, previa solicitud por escrito y abono de las tasas correspondientes, en

su caso. No será necesaria solicitud ni pago de tasas para descargar, consultar e imprimir la documentación por vía electrónica.

4.º Presentar alegaciones, sugerencias, informes y cualesquiera otros documentos que estimen oportuno aportar en relación con el instrumento o expediente expuesto, en cualquiera de las formas previstas en la letra anterior.

Artículo 433. *Información pública por iniciativa privada.*

En los casos en los que este Reglamento permite que los particulares promuevan el trámite de información pública por iniciativa privada, se aplican además de las previstas en el artículo anterior, las siguientes reglas:

a) Para iniciar el trámite, el promotor debe:

1.º Publicar los anuncios en los boletines oficiales y medios de comunicación en los que debería haberlo hecho la Administración competente, indicando, además de los datos citados en la letra a) del artículo anterior, que el trámite se promueve por iniciativa privada, así como la identificación del promotor y los trámites que éste haya realizado previamente, en su caso.

2.º Previamente a la publicación de los anuncios, solicitar los informes sectoriales exigibles y asegurar la operatividad de la página Web en la que pueda consultarse la documentación.

3.º Dentro de los 10 días siguientes a la publicación de los anuncios, remitir al Ayuntamiento copia de estos, así como de las solicitudes de informe.

b) A partir de la publicación en los boletines oficiales, el Ayuntamiento debe:

1.º Disponer lo necesario para la pública consulta de la documentación obrante en sus oficinas durante el plazo aplicable, conforme al artículo anterior.

2.º Terminado el período de información pública, certificar las alegaciones, sugerencias y demás documentos presentados, dando traslado de copia de los mismos y de la certificación al promotor sin necesidad de que éste lo solicite.

c) En un plazo de un mes desde la recepción de la documentación señalada en la letra anterior, el promotor puede remitir al Ayuntamiento un informe sobre las alegaciones y demás documentos presentados durante el período de información pública.

d) El promotor puede acreditar la realización del trámite de información pública por iniciativa privada mediante copia de los anuncios publicados y de la certificación citada en la letra b).

Artículo 434. *Audiencia a propietarios por iniciativa privada.*

En los casos en los que este Reglamento permite que los particulares promuevan el trámite de audiencia a los propietarios y en su caso a los demás interesados, por iniciativa privada, se aplican las reglas establecidas en el artículo anterior, y además las siguientes:

a) El promotor puede notificar el trámite de audiencia a los propietarios y en su caso a los demás interesados por vía notarial.

b) El promotor puede acreditar la realización del trámite de audiencia a los propietarios y en su caso a los demás interesados mediante testimonio notarial.

Sección 2.ª Convenios urbanísticos

Artículo 435. *Objeto y régimen jurídico.*

1. Las Administraciones públicas, sus entidades dependientes, las mancomunidades, los consorcios y las sociedades urbanísticas, pueden suscribir convenios entre sí o con particulares, a fin de regular sus relaciones en materia de urbanismo y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. Los convenios urbanísticos tienen naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Artículo 436. *Clases.*

1. Son convenios urbanísticos de planeamiento los que tienen por objeto establecer condiciones detalladas para la elaboración, aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico.

2. Son convenios urbanísticos de gestión los que tienen por objeto establecer condiciones detalladas para la ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico o para el desarrollo de la gestión urbanística.

3. Son convenios urbanísticos de regeneración o renovación urbana los que tienen por objeto establecer condiciones detalladas para el planeamiento y la gestión de las actuaciones de regeneración y renovación urbana.

Artículo 437. *Limitaciones.*

1. Los convenios urbanísticos no pueden:

a) Limitar o eludir el ejercicio de las competencias urbanísticas que correspondan a cada una de las Administraciones públicas que los suscriban.

b) Dispensar del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa urbanística, incluidas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) Establecer obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que los deberes urbanísticos legales, sin el consentimiento de los propietarios afectados.

d) Permitir la percepción por el Ayuntamiento de prestaciones en metálico o en especie antes de la aprobación definitiva del planeamiento correspondiente.

2. Son nulas de pleno derecho las estipulaciones contenidas en los convenios urbanísticos que sean contrarias a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigente, o en general a la normativa urbanística. No obstante, los convenios pueden incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes.

3. En particular, los convenios urbanísticos de planeamiento deben entenderse como actos preparatorios del correspondiente procedimiento de aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, y no pueden disminuir ni limitar la plenitud del ejercicio de las potestades de las Administraciones públicas competentes ni condicionar los trámites de información pública. A tal efecto, dichos convenios deben ser incorporados a la documentación del expediente desde el inicio mismo del procedimiento, o desde su formalización si ésta se produce una vez iniciado el procedimiento.

Artículo 438. *Contenido.*

1. Con las limitaciones señaladas en el artículo anterior, los convenios urbanísticos pueden tener el contenido que las partes libremente acuerden para alcanzar sus objetivos. No obstante, los convenios urbanísticos deben en todo caso:

a) Contener una parte expositiva en la que se justifique su conveniencia para el interés general y su coherencia con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general establecida en el instrumento de planeamiento general vigente.

b) Especificar el régimen jurídico aplicable, diferenciando los deberes y obligaciones a que habrían estado sometidas las partes en ausencia de convenio por aplicación de dicho régimen jurídico, de aquellos otros que asuman voluntariamente en el convenio.

2. Los convenios urbanísticos que establezcan condiciones para el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante deberán:

a) Justificar la imposibilidad de que el deber legal se cumpla mediante la cesión de parcelas edificables destinadas a la construcción de viviendas con protección pública.

b) Respetar lo dispuesto en los artículos 368 a 382 bis en cuanto a destino y transmisión de los patrimonios públicos de suelo.

c) Incluir una valoración del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante, practicada por técnicos competentes de dicha Administración, o en su defecto de la Diputación Provincial, así como de las obras o servicios sustitutorios, en su caso.

3. Los convenios para la gestión de actuaciones de regeneración y renovación urbana pueden:

a) Incorporar todos o algunos de los sujetos citados en los artículos 462 y 463, cuando resulten afectados por la actuación.
b) Incluir las ayudas públicas previstas dentro del objeto y alcance de su gestión.

Artículo 439. *Procedimiento.*

El procedimiento para la aprobación de los convenios será el establecido en los artículos 250 a 252, aplicándose además las siguientes reglas complementarias:

a) Una vez aprobados los convenios por las Administraciones que los suscriban, deben ser formalizados en documento administrativo dentro de los tres meses siguientes a la notificación de su aprobación a los interesados. Transcurrido dicho plazo sin haberse suscrito el convenio, queda sin efecto el acuerdo de voluntades.
b) Todas las demás actuaciones relacionadas con la negociación, aprobación, formalización y ejecución de los convenios urbanísticos deben desarrollarse de acuerdo a lo establecido en la normativa reguladora de las Administraciones públicas que los suscriban.

Artículo 440. *Eficacia y publicidad.*

1. Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su formalización en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública.
2. El contenido de los convenios urbanísticos tiene acceso al Registro de la Propiedad conforme a lo previsto en su normativa específica. En particular, los compromisos adquiridos en convenios urbanísticos por los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles vinculan a los terceros adquirentes de dichos bienes, cuando tales compromisos hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en su normativa específica.
3. A efectos de la publicidad de los convenios urbanísticos, las Administraciones públicas que los suscriban deben publicarlos en el «Boletín Oficial de Castilla y León» dentro del mes siguiente a su firma y remitir un ejemplar de los mismos al Registro de Urbanismo de Castilla y León. Asimismo deben aplicar las normas del artículo 425 sobre publicidad de los instrumentos urbanísticos.

TÍTULO VIII

Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

CAPÍTULO I

Actuaciones de rehabilitación

Artículo 441. *Objeto.*

Las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones y sus espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

Artículo 442. *Ámbito.*

Las actuaciones de rehabilitación deben plantearse de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables definidos en el apartado 3.g) del artículo 5, así como en los ámbitos que hayan sido declarados o incoados como bien de interés cultural, o que cuenten con elementos catalogados por el planeamiento urbanístico.

Artículo 443. *Régimen de suelo.*

A las actuaciones de rehabilitación se aplicará el régimen del suelo urbano consolidado regulado en los artículos 40 y 41, con las especialidades allí previstas para este tipo de actuaciones.

Artículo 444. *Criterios de planificación.*

Las actuaciones de rehabilitación se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior. En todo caso, dichos instrumentos incluirán todos o algunos de los siguientes objetivos, en función de las características de sus respectivos ámbitos:

a) La mejora de la eficiencia energética de los edificios y viviendas, en especial en cuanto a su aislamiento térmico, fomentando intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética.

b) La supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación de los edificios, viviendas y espacios comunes a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad.

c) La recuperación de los valores urbanísticos y arquitectónicos, así como de los elementos que representen la identidad local.

d) El despliegue de las infraestructuras técnicas de informática y comunicaciones de perfil elevado como una red de servicio básico más.

Artículo 445. *Contenido de la memoria.*

El instrumento que planifique una actuación de rehabilitación incluirá en su memoria los siguientes apartados que acrediten la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación, fijada ésta última en términos de rentabilidad:

a) La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como de su necesidad y conveniencia.

b) La identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como de sus propietarios y ocupantes legales.

c) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

d) La estimación económica de los valores de repercusión de cada uso propuesto, el importe de la inversión, las ayudas públicas directas e indirectas, las indemnizaciones correspondientes, y el horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) El plan para garantizar los derechos de realojo y retorno a que dé lugar la actuación.

Artículo 446. *Reglas de gestión.*

1. A efectos de su gestión, las actuaciones de rehabilitación tendrán la consideración de actuaciones aisladas.

2. Las determinaciones de gestión de las actuaciones de rehabilitación pueden establecerse en el instrumento de planeamiento que las ordene, o bien en un proyecto de rehabilitación, cuyo ámbito será una parcela existente o una agrupación de parcelas contiguas denominada unidad de rehabilitación.

3. Las unidades de rehabilitación se delimitarán y gestionarán conforme a las reglas señaladas para las actuaciones de normalización. A tal efecto se entenderá aplicables a las unidades de rehabilitación todas las referencias contenidas en este Reglamento a las unidades de normalización en suelo urbano consolidado.

4. La aprobación de los instrumentos citados en el apartado 2 tendrá los efectos previstos en el artículo 221 para la aprobación de los proyectos de normalización.

CAPÍTULO II

Actuaciones de regeneración urbana

Artículo 447. *Objeto.*

Las actuaciones de regeneración urbana tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, así como también la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética.

Artículo 448. *Ámbito.*

1. Las actuaciones de regeneración urbana deben plantearse de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables definidos en el apartado 3.g) del artículo 5, así como en los ámbitos que hayan sido declarados o incoados como bien de interés cultural, o que cuenten con elementos catalogados por el planeamiento urbanístico.

2. El ámbito de las actuaciones de regeneración urbana puede:

a) Ser discontinuo.

b) Plantear una extensión razonable de la trama urbana existente sobre terrenos de su periferia inmediata, con independencia de la clasificación del suelo, respetando las limitaciones señaladas en el apartado 6.a) del artículo 146.

Artículo 449. *Régimen de suelo.*

1. En función de las características de su ámbito, a las actuaciones de regeneración urbana podrá aplicarse el régimen del suelo urbano consolidado regulado en los artículos 40 y 41, o bien el régimen del suelo urbano no consolidado regulado en los artículos 42 y 43, o bien ambos al mismo tiempo, cada uno en una parte del ámbito.

2. En las parcelas afectadas por una actuación de regeneración urbana a las que se aplique el régimen del suelo urbano no consolidado no se exigirá el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el apartado a) del artículo 48 en cuanto a la entrega de terrenos reservados para sistemas generales y para la conexión del sector con los mismos.

Artículo 450. *Criterios de planificación.*

1. Las actuaciones de regeneración urbana se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior. En todo caso, dichos instrumentos incluirán todos o algunos de los siguientes objetivos, en función de las características de sus respectivos ámbitos:

a) Los previstos para las actuaciones de rehabilitación en el artículo 444.

b) La colmatación de los espacios intersticiales infrautilizados o sin uso alguno, con preferencia a la ocupación de nuevas áreas sin urbanizar.

c) El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial.

d) La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos de los espacios urbanos, así como de los elementos que representen la identidad local.

e) La mejora de los espacios libres a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

f) En las vías y espacios libres públicos, la mejora de la seguridad para los peatones y de la accesibilidad en general.

g) La integración de las perspectivas de género y de edad, utilizando mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

2. Asimismo las actuaciones de regeneración urbana darán prioridad:

a) A las actuaciones de rehabilitación frente a las de demolición o sustitución; no obstante, podrán incluir intervenciones justificadas de demolición o sustitución de viviendas o

de edificios completos, siempre que no afecten a más del 25 por ciento de las viviendas o los edificios existentes, o de la edificabilidad residencial del ámbito.

b) A las actuaciones que permitan el mantenimiento de la población residente.

Artículo 451. *Contenido de la memoria.*

El instrumento que planifique una actuación de regeneración urbana incluirá en su memoria los apartados citados en el artículo 445 y además los siguientes, en orden a acreditar la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación, fijada ésta última en términos tanto de rentabilidad como de equidistribución de beneficios y cargas:

a) La estimación económica de los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales.

b) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y de su repercusión en la financiación de la misma, a fin de minimizar el impacto sobre el patrimonio de los particulares.

c) La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.

d) Un avance de las determinaciones básicas de reparcelación, que permita asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados.

Artículo 452. *Reglas de gestión.*

1. A efectos de su gestión, las actuaciones de regeneración urbana tendrán la consideración de actuaciones aisladas o integradas según se les aplique el régimen del suelo urbano consolidado o del suelo urbano no consolidado, respectivamente.

2. Las determinaciones de gestión de las actuaciones de regeneración urbana pueden establecerse en el instrumento de planeamiento que las ordene, o bien en un proyecto de regeneración urbana, cuyo ámbito será una o varias de las unidades de regeneración urbana en las que se divida la actuación.

3. Las unidades de regeneración urbana se delimitarán y gestionarán conforme a las reglas señalas para las actuaciones de normalización, cuando afecten a suelo urbano consolidado, o para las actuaciones integradas, cuando afecten a suelo urbano no consolidado. A tal efecto se entenderá aplicables a las unidades de regeneración urbana todas las referencias contenidas en este Reglamento a las unidades de normalización en suelo urbano consolidado y a las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado.

4. La aprobación de los instrumentos citados en el apartado 2 tendrá los efectos previstos en el artículo 252 para la aprobación de los proyectos de actuación.

Artículo 453. *Transferencias de aprovechamiento.*

1. Cuando sea conveniente para el cumplimiento de sus objetivos, el instrumento de planeamiento que ordene el ámbito de una actuación de regeneración urbana puede determinar o habilitar la transferencia de aprovechamiento desde y hacia sectores externos, tanto de suelo urbano no consolidado como de suelo urbanizable:

a) Cuando se trate de disminuir el aprovechamiento del ámbito de regeneración urbana, las transferencias tendrán como límite la imposibilidad de superar las densidades máximas previstas legalmente para el sector receptor.

b) Cuando se trate de aumentar el aprovechamiento del ámbito de regeneración urbana, las transferencias tendrán como límite un aumento del 50 por ciento de las densidades máximas previstas para el ámbito en este reglamento.

2. Las transferencias de aprovechamiento reguladas en este artículo no alterarán las obligaciones derivadas de lo establecido en el artículo 48, ni determinarán la aplicación de los mecanismos compensatorios regulados en los artículos 172 y 173.

Artículo 454. *Áreas de regeneración urbana integrada.*

1. Las actuaciones de regeneración urbana podrán ser declaradas área de regeneración urbana integrada por la Administración de la Comunidad, cuando articulen medidas sociales,

ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

2. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico con participación de los residentes, y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

CAPÍTULO III

Actuaciones de renovación urbana

Artículo 455. *Objeto.*

Las actuaciones de renovación urbana tendrán por objeto la rehabilitación de los edificios y la mejora del medio urbano, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, así como también con la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de barrios o conjuntos urbanos homogéneos, o converjan circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que hagan necesarias acciones de demolición, sustitución o realojo de residentes.

Artículo 456. *Ámbito.*

1. Las actuaciones de renovación urbana deben plantearse de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables definidos en el apartado 3.g) del artículo 5.

2. El ámbito de las actuaciones de renovación urbana puede ser discontinuo.

Artículo 457. *Régimen de suelo.*

A las actuaciones de renovación urbana se aplicará el régimen del suelo urbano no consolidado regulado en los artículos 42 y 43, si bien no se exigirá el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el apartado a) del artículo 48 en cuanto a la entrega de terrenos reservados para sistemas generales y para la conexión del sector con los mismos.

Artículo 458. *Criterios de planificación.*

1. Las actuaciones de renovación urbana se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior. En todo caso, dichos instrumentos incluirán todos o algunos de los siguientes objetivos, en función de las características de sus respectivos ámbitos:

a) Los previstos para las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana en los artículos 444 y 450.

b) La mejora de la accesibilidad multimodal y la convivencia de la movilidad motorizada con los modos de transporte peatonal y ciclista y con el transporte público.

c) La recuperación e integración de los bordes urbanos con el medio natural, en especial en cuanto a los cursos fluviales y sus riberas.

2. Asimismo las actuaciones de renovación urbana darán prioridad:

a) A las actuaciones de rehabilitación frente a las de demolición o sustitución; no obstante, podrán incluir intervenciones justificadas de demolición, renovación integral o sustitución de viviendas o de edificios completos, siempre que no afecten a más del 50 por ciento de la edificabilidad total del ámbito.

b) A las actuaciones que permitan el mantenimiento de la población residente.

Artículo 459. *Contenido de la memoria.*

El instrumento que planifique una actuación de renovación urbana incluirá en su memoria los apartados citados en los artículos 445 y 451, en orden a acreditar la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación, fijada ésta última en términos tanto de rentabilidad como de equidistribución de beneficios y cargas.

Artículo 460. *Reglas de gestión.*

1. A efectos de su gestión, las actuaciones de renovación urbana tendrán la consideración de actuaciones integradas.

2. Las determinaciones de gestión de las actuaciones de renovación urbana pueden establecerse en el instrumento de planeamiento que las ordene, o bien en un proyecto de renovación urbana, cuyo ámbito será una o varias de las unidades de renovación urbana en las que se divida la actuación.

3. Las unidades de renovación urbana se delimitarán y gestionarán conforme a las reglas señalas para las actuaciones integradas. A tal efecto se entenderá aplicables a las unidades de renovación urbana todas las referencias contenidas en este Reglamento a las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado.

4. La aprobación de los instrumentos citados en el apartado 2 tendrá los efectos previstos en el artículo 252 para la aprobación de los proyectos de actuación.

Artículo 461. *Áreas de renovación urbana integrada.*

1. Las actuaciones de renovación urbana podrán ser declaradas área de renovación urbana integrada por la Administración de la Comunidad, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

2. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico con participación de los residentes, y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

CAPÍTULO IV

Disposiciones comunes

Artículo 462. *Sujetos obligados.*

Están obligados a participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, hasta el límite del deber legal de conservación:

a) Los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y fincas urbanas incluidas en el ámbito de la actuación.

b) Los titulares de derechos de uso otorgados por los propietarios, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación; en su defecto se aplicarán las reglas previstas en el artículo 17.5.a) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

c) Las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o el complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad, agrupación de comunidades o cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

d) Las administraciones públicas, cuando la actuación afecte a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria a costa de los obligados.

Artículo 463. *Sujetos legitimados.*

Además de los sujetos citados en el artículo anterior, están también legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana:

a) Las administraciones públicas, incluidas las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, aunque no se den los supuestos citados en el apartado anterior.

b) Los demás titulares de aprovechamiento o de derechos reales en el ámbito de la actuación.

c) Las asociaciones representativas de los intereses de la población del ámbito de la actuación.

d) Las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en la actuación.

Artículo 464. *Integración en entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Los sujetos citados en los artículos anteriores pueden constituir entidades urbanísticas colaboradoras conforme a los artículos 192 y siguientes, que estarán habilitadas para:

a) Asumir, por sí mismas o en asociación con otros sujetos intervinientes, la gestión de la actuación, incluida la ejecución de las obras correspondientes.

b) Participar de cualquier forma en la planificación, gestión y ejecución de la actuación, incluso elaborando los instrumentos de planeamiento y gestión necesarios o concurriendo a los concursos que la administración convoque para adjudicar la ejecución de la actuación.

2. Asimismo los sujetos citados en los artículos anteriores pueden integrarse en otras entidades urbanísticas colaboradoras, tanto si están ya constituidas como si están en proceso de constitución, las cuales gozarán en tal caso de la habilitación señalada en el apartado anterior.

Artículo 465. *Potestades municipales.*

En caso de inejecución de las obras planificadas en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en los plazos previstos en el planeamiento que haya establecido la ordenación detallada del ámbito, el Ayuntamiento estará habilitado para:

a) Proceder a su ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

b) Someter los inmuebles afectados a venta o sustitución forzosa, conforme a los artículos 329 y siguientes.

Artículo 466. *Otras reglas comunes para las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*

1. Los aumentos de volumen o superficie construida derivados de la realización de obras de mejora energética no se tendrán en cuenta en relación con los límites máximos aplicables a dichos parámetros.

2. La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstos en la actuación, no será tenida en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.

3. No comportarán nuevos deberes de entrega de terrenos para dotaciones urbanísticas públicas o para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, los aumentos de edificabilidad, volumen o densidad que sean precisos para:

a) La sustitución de infraviviendas por viviendas que reúnan los requisitos legalmente exigibles, en el marco de los derechos de realojo y retorno derivados de la actuación, cuando se justifique que no existe otra solución técnica o económicamente viable.

b) La realización de obras que reduzcan al menos un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio mediante la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

c) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas que reduzcan al menos un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

d) La realización de las obras y la implantación de instalaciones para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes, así como para la instalación de captadores solares en la fachada o cubierta, que reduzcan al menos un 30 por ciento el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio.

4. Será posible la ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas para la realización de las obras citadas en la letra b) del apartado anterior.

5. En las actuaciones por expropiación:

a) No será preciso el consentimiento del propietario para pagar el justiprecio en especie, cuando el mismo se efectúe dentro del ámbito de la actuación y dentro del plazo establecido para la terminación de las obras.

b) La liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por el Ayuntamiento cuando se aporten garantías suficientes, por parte del propietario liberado, para el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.

Artículo 467. *Planes, programas e instrumentos de rehabilitación ajenos al planeamiento urbanístico.*

Cualesquiera planes, programas e instrumentos de rehabilitación que no hayan sido incluidos o previstos en el planeamiento urbanístico o en un instrumento de ordenación del territorio:

a) No podrán ser aprobados en ausencia de planeamiento general.

b) No podrán establecer determinaciones de planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes.

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Téngase en cuenta que la inspección técnica de construcciones pasa a denominarse inspección técnica de edificios y que todas las referencias a su objeto como construcciones se entenderán hechas a su objeto como edificios, según establece la disposición final 1 de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre. Ref. BOE-A-2014-9961.

§ 5

Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 144, de 28 de julio de 2010
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCL-h-2010-90072

Conforme al artículo 4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la actividad urbanística pública debe procurar el progreso social y económico regulando el uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de inversiones y la incorporación de innovaciones tecnológicas. También debe promover la cohesión social previendo las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad y fomentar el transporte público y el desarrollo urbano compacto.

A tales objetivos respondía el Plan Regional de Equipamiento Comercial aprobado por Decreto 104/2005, de 29 de diciembre. Ese Plan ha sido derogado por el Decreto Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de medidas de impulso de las actividades de servicios en Castilla y León, asumiendo las limitaciones que la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior, impone respecto a la posibilidad de regular la actividad comercial. No obstante, la directiva admite que se señalen criterios de carácter urbanístico que garanticen la adecuada implantación y funcionalidad de los establecimientos sujetos a licencia comercial. Establecer tales criterios en la Comunidad de Castilla y León es el objeto de este decreto que se dicta en ejercicio de la competencia atribuida a la Comunidad autónoma en materia de urbanismo conforme al artículo 70.1.6.º de su Estatuto de Autonomía.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León no define expresamente el equipamiento comercial, pero su disposición adicional única permite considerar los usos comerciales como equipamiento cuando se acredite su carácter de servicio básico a la comunidad. En Castilla y León tal reconocimiento se plasma en la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León –modificada por el Decreto Ley 3/2009–. Esta norma dispensa un tratamiento especial a los grandes establecimientos comerciales, a causa de sus relevantes efectos sobre la estructura urbana. Son precisamente esos efectos los que justifican que una Norma Técnica Urbanística señale criterios para el planeamiento urbanístico que prevea, permita o habilite la implantación de dichos establecimientos, tanto respecto a su ubicación como en cuanto a las condiciones que han de reunir los servicios y dotaciones asociadas.

La disposición adicional cuarta de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, desarrollada en el artículo 78 del Reglamento de Urbanismo, autoriza a la Consejería competente en materia de urbanismo para proponer a la Junta de Castilla y León la aprobación de Normas Técnicas Urbanísticas, de rango reglamentario, vinculantes para la

Administración local, y que pueden tener por objeto señalar criterios para concretar las determinaciones del planeamiento, en especial en lo relativo a las dotaciones urbanísticas –concepto que incluye a los equipamientos– así como el desarrollo de otros aspectos de la normativa urbanística que precisen de aclaración: en este caso las especialidades de procedimiento y documentación del planeamiento relacionado con los grandes establecimientos comerciales.

En cuanto al contenido de esta Norma Técnica Urbanística, su capítulo primero define su objeto y su relación con la legislación comercial. El capítulo segundo señala criterios para que el planeamiento general ordene el equipamiento comercial, más concretos en cuanto a la implantación de grandes establecimientos comerciales: se exige así su localización dentro del sistema urbano continuo, con acceso a la red viaria principal y sin excesiva concentración. Todo ello de forma coherente con los objetivos de la normativa urbanística de Castilla y León, guiados por el principio de desarrollo sostenible y el modelo de ciudad compacta tradicional en nuestra Comunidad. El tercer capítulo se dedica al planeamiento habilitante, que no es un nuevo instrumento, sino el planeamiento de desarrollo cuyas determinaciones de ordenación detallada prevean la implantación de grandes establecimientos comerciales. Se detallan aquí los criterios para que dichos establecimientos se inserten de forma adecuada en su entorno y en la estructura urbana, garantizando condiciones óptimas de acceso, conexión a las redes de servicios –en especial al transporte público– y dotación de aparcamientos.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 22 de julio de 2010

DISPONE

Artículo único. *Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial.*

Se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial, cuyo texto se inserta a continuación del presente Decreto.

Disposición transitoria. *Adaptación del planeamiento.*

1. Durante el primer año de vigencia de este Decreto, la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial sólo se aplicará a los instrumentos de planeamiento que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de este Decreto. Los instrumentos que ya contaran con aprobación inicial a la entrada en vigor de este Decreto podrán continuar su tramitación en los términos previstos en el apartado tercero de la Disposición Transitoria tercera del Decreto Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de medidas de impulso de las actividades de servicios en Castilla y León.

2. Una vez trascurrido el plazo citado en el apartado anterior, todos los instrumentos de planeamiento que no hayan sido aprobados definitivamente deberán cumplir lo dispuesto en la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial.

Disposición final. *Desarrollo y entrada en vigor.*

1. Se autoriza al Consejero de Fomento y al Director General de Urbanismo y Política de Suelo a dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y aplicación de este Decreto.

2. Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

NORMA TÉCNICA URBANÍSTICA SOBRE EQUIPAMIENTO COMERCIAL

CAPÍTULO I

Objeto

Artículo 1. *Objeto.*

1. El objeto de esta Norma Técnica Urbanística es desarrollar lo previsto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, señalando criterios para concretar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en lo relativo a la ordenación de las dotaciones urbanísticas que conforman el equipamiento comercial, y en especial en cuanto a la ubicación y funcionalidad de los grandes establecimientos comerciales, todo ello con el fin de contribuir al desarrollo equilibrado y sostenible de Castilla y León.

2. A los efectos de esta Norma, en relación a los términos «equipamiento comercial», «grandes establecimientos comerciales» e «implantación de grandes establecimientos comerciales», así como a los diferentes tipos de estos últimos, se atenderá a los establecidos y regulados en la legislación sobre comercio de Castilla y León.

CAPÍTULO II

Criterios para el planeamiento general

Artículo 2. *Criterios sobre equipamiento comercial.*

Los instrumentos de planeamiento general deben cumplir lo dispuesto en esta Norma Técnica Urbanística. A tal efecto:

a) Todos los instrumentos de planeamiento general deben:

1.º Tomar las decisiones sobre localización de equipamientos comerciales con criterios de proximidad a los consumidores, facilidad de acceso y uso por la población, movilidad sostenible, integración con el uso residencial, protección del medio ambiente, del patrimonio histórico y artístico y del paisaje, y coherencia con el modelo de ciudad compacta y compleja característico de Castilla y León.

2.º Hacer compatible el uso comercial en los sectores con uso predominante residencial, en cuyas ordenanzas se deberá admitir expresamente la compatibilidad del uso comercial al menos en la planta baja de los edificios de uso residencial plurifamiliar y terciario.

b) Además de lo anterior, los Planes Generales de Ordenación Urbana también deben:

1.º Incluir criterios, normas y medidas para la rehabilitación y dinamización de las áreas comerciales emplazadas en el interior de la trama urbana consolidada, y en especial en el centro urbano y en los barrios vinculados al comercio tradicional.

2.º Favorecer la implantación de equipamientos comerciales en las unidades urbanas con déficit de equipamiento comercial.

Artículo 3. *Criterios sobre grandes establecimientos comerciales.*

Los instrumentos de planeamiento general que prevean o permitan la implantación de grandes establecimientos comerciales deben incluir los siguientes criterios, en cuya ausencia no será posible aprobar definitivamente el correspondiente planeamiento de desarrollo habilitante:

a) Los grandes establecimientos comerciales se localizarán en todo caso:

1.º En terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable; se prohíbe expresamente su implantación en suelo rústico.

2.º En torno a la red viaria principal y conectados a la misma, favoreciendo la mejor accesibilidad y la racionalidad en la creación de infraestructuras y la prestación de servicios.

3.º En emplazamientos a salvo de riesgos de inundabilidad o torrencialidad y que faciliten la evacuación rápida y segura de la población en caso de incendio, accidente o cualquier otro riesgo para las personas.

4.º En emplazamientos articulados con la estructura urbana preexistente, que permitan una conexión con la red de transporte público técnica y económicamente viable.

b) Las decisiones sobre localización de grandes equipamientos comerciales:

1.º Tendrán en cuenta las repercusiones que su implantación produzca en el conjunto del término municipal y en el área urbana definida en un instrumento de ordenación del territorio vigente, o en su defecto en los términos municipales colindantes.

2.º Darán prioridad a los emplazamientos que completen, conecten o estructuren las tramas urbanas existentes.

3.º Evitarán una localización excesivamente focalizada en una o varias zonas determinadas, favoreciendo por el contrario su distribución equilibrada.

4.º Favorecerán pautas de movilidad sostenibles que prioricen efectivamente el transporte público y el acceso peatonal y ciclista.

Artículo 4. *Estudios e informes necesarios.*

1. Sin perjuicio de las demás exigencias de la normativa urbanistica y sectorial, la documentación de aquellos instrumentos de planeamiento general que prevean o permitan la implantación de grandes establecimientos comerciales debe incluir:

a) Un estudio de movilidad, que analice las repercusiones de los grandes establecimientos comerciales previstos sobre el tráfico, la capacidad y funcionalidad de la red viaria existente, la capacidad, funcionalidad y viabilidad de los sistemas y redes de transporte público, las redes de movilidad ciclista y peatonal, y los sistemas de evacuación en caso de incendio, accidente o cualquier otro riesgo para las personas.

b) Un estudio de la repercusión urbanística de los grandes establecimientos comerciales previstos sobre el conjunto del término municipal y sobre el área urbana, tal como se defina en un instrumento de ordenación del territorio vigente, o en su defecto sobre los términos municipales colindantes.

2. Sin perjuicio de las demás exigencias de la normativa urbanistica y sectorial, durante la tramitación de aquellos instrumentos de planeamiento general que prevean o permitan la implantación de grandes establecimientos comerciales se aplicarán las siguientes reglas:

a) Además de los informes previstos en el artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y con su mismo alcance y efectos, previamente a la aprobación inicial se solicitarán en todo caso:

1.º Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado, respecto de la afección a la red de carreteras del Estado.

2.º Informe de la Consejería de Fomento, respecto de la afección a la red de carreteras de la Comunidad Autónoma y de la capacidad, funcionalidad y viabilidad de los sistemas y redes de transporte público.

b) Durante el período de información pública se solicitará informe de los Ayuntamientos incluidos en el área urbana definida en un instrumento de ordenación del territorio vigente, o en su defecto de los Ayuntamientos colindantes.

CAPÍTULO III

Criterios para el planeamiento habilitante

Artículo 5. *Planeamiento habilitante.*

1. La implantación de grandes establecimientos comerciales debe estar habilitada por un instrumento de planeamiento de desarrollo, previsto en el planeamiento general, que la incluya entre sus determinaciones de ordenación detallada y que cumpla los criterios

señalados en los siguientes artículos. Dicho instrumento, denominado planeamiento habilitante, debe ser:

a) En suelo urbano consolidado, un Plan Especial.

b) En suelo urbano no consolidado, un Plan Especial que establezca la ordenación detallada del sector correspondiente completo.

c) En suelo urbanizable, un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector correspondiente completo.

2. Sin perjuicio de las demás exigencias de la legislación sectorial, para la aprobación del planeamiento habilitante deben solicitarse los informes e incluirse los documentos citados en el artículo 4, con el nivel de detalle correspondiente a la ordenación detallada.

Artículo 6. *Integración en el entorno urbano.*

El planeamiento habilitante asegurará la integración del gran establecimiento comercial en el entorno urbano:

a) Organizando la movilidad que produzca.

b) Generando espacios públicos, tales como plazas y ejes comerciales, que favorezcan la articulación espacial y la interacción funcional con el tejido urbano del entorno, conforme al modelo de ciudad compacta y compleja característico de Castilla y León.

c) Garantizando que los espacios libres públicos creados con la actuación se conectan de forma efectiva con el sistema general correspondiente.

Artículo 7. *Acceso.*

El planeamiento habilitante debe resolver íntegramente las necesidades de acceso al gran establecimiento comercial. A tal efecto el planeamiento habilitante debe:

a) Analizar el aumento de la movilidad que previsiblemente inducirá en su entorno el gran establecimiento comercial, y establecer las medidas precisas para asegurar un acceso eficiente y evitar la congestión de la red viaria, incluyendo tanto los nuevos viales como los refuerzos de la red existente. Las obras necesarias serán incluidas en el mismo proyecto que las del gran establecimiento comercial, y serán costeadas íntegramente por la promoción.

b) Garantizar una conexión suficiente a la red de transporte público, de forma que pueda ponerse en funcionamiento con carácter previo al otorgamiento de la licencia de apertura del gran establecimiento comercial.

c) Priorizar de forma efectiva el acceso peatonal y ciclista, asegurando la conexión con las redes locales correspondientes.

d) Garantizar una evacuación rápida y segura en caso de incendio, contaminación, accidente o cualquier otro riesgo para la población.

e) Cumplir las previsiones de la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.

Artículo 8. *Conexión a las redes de servicios urbanos.*

1. El planeamiento habilitante debe garantizar la resolución autónoma de las conexiones del gran establecimiento comercial con las redes de servicios urbanos, incluida:

a) El abastecimiento de agua, justificando tanto la existencia como la procedencia de los recursos hídricos necesarios para satisfacer las demandas que se generen.

b) La depuración de las aguas residuales, justificando que las soluciones de saneamiento y depuración cumplen las normas de calidad del Plan Hidrológico de Cuenca correspondiente cuando se prevean vertidos al dominio público hidráulico.

c) Los refuerzos de las redes existentes que sean necesarios.

2. Las obras de urbanización necesarias para cumplir lo dispuesto en el apartado anterior se incluirán en el mismo proyecto que las correspondientes al gran establecimiento comercial, y se costearán íntegramente por la promoción.

Artículo 9. *Aparcamientos.*

1. El planeamiento habilitante preverá la siguiente dotación mínima de aparcamiento de uso público al servicio exclusivo del establecimiento comercial, situado sobre terreno cuya titularidad o posesión corresponda al solicitante de la licencia:

a) Para los grandes establecimientos comerciales individuales definidos en la normativa comercial como especializados en bienes de consumo cotidiano, se preverán:

– 6 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, cuando ésta sea igual o superior a 8.000 metros cuadrados.
– 5 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, cuando ésta sea igual o superior a 5.000 metros cuadrados.
– 4 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, cuando ésta sea inferior a 5.000 e igual o superior a 2.500 metros cuadrados.

b) Para los grandes establecimientos comerciales individuales definidos en la normativa comercial como especializados en equipamiento de la persona y del hogar, se preverán:

– 5 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, cuando ésta sea igual o superior a 8.000 metros cuadrados.
– 4 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, cuando ésta sea inferior a 8.000 e igual o superior a 2.500 metros cuadrados.

c) Para los grandes establecimientos comerciales individuales definidos en la normativa comercial como aquellos que comercialicen de forma exclusiva productos que por su naturaleza requieran grandes espacios para su venta, se preverán 3 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público ponderada, obtenida multiplicando la superficie de venta al público por un índice corrector de 0,30.

d) Para los grandes establecimientos comerciales colectivos, además de las plazas que correspondan a los establecimientos individuales incluidos en ellos, se preverán otras 2 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie construida total, excluyendo la superficie de aparcamientos y la superficie construida de los grandes establecimientos individuales que estén incluidos en el colectivo.

e) Asimismo se preverán en todo caso 5 plazas de estacionamiento ciclista por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, así como espacios dimensionados para el estacionamiento y maniobra del transporte público.

2. No obstante, el planeamiento general podrá establecer coeficientes de ponderación que permitan reducir hasta un 50% la exigencia de plazas de aparcamiento en función de la proximidad del gran establecimiento comercial al centro urbano.

3. Al menos el 25 por ciento de las plazas de aparcamiento que se exigen en este artículo se situarán dentro de la edificación o bien en situación subterránea.

4. La reserva prevista en este artículo es independiente de la que sea exigible para el sector afectado conforme al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

§ 6

Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 126, de 3 de julio de 2013
Última modificación: 20 de noviembre de 2017
Referencia: BOCL-h-2013-90040

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, han sido modificadas por la Ley 1/2012, de 28 de febrero, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras, con el objetivo común de fusionar los órganos colegiados de coordinación administrativa competentes en materia de prevención ambiental y de urbanismo, tanto en el ámbito de la Comunidad como en cada una de sus provincias.

De esta forma, las Comisiones Territoriales de Prevención Ambiental y las Comisiones Territoriales de Urbanismo se sustituyen, en cada provincia, por una Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo; y en el ámbito de la Comunidad, el nuevo Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León sustituye a la Comisión de Prevención Ambiental de Castilla y León y al Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Este mandato legal debe ser llevado a efecto en el plano de la regulación reglamentaria, abordando las funciones, la composición y las normas de funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, y derogando el Decreto 32/2009, de 7 de mayo, por el que se regula la composición y funcionamiento de las Comisiones de Prevención Ambiental, la Orden MAM/1221/2009, de 27 de mayo, por la que se establece la composición de las ponencias técnicas de las Comisiones Territoriales de Prevención Ambiental de Castilla y León, y varios preceptos del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Respecto de las funciones de estos órganos colegiados, se reproduce la normativa antes vigente con algunos cambios, entre los que destaca la atribución al órgano colegiado de ámbito de la Comunidad de la competencia para emitir informe previo a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico en los municipios de tamaño medio (con población entre 5.000 y 20.000 habitantes) que limiten con capitales de provincia, urbanísticamente más asimilables a las capitales que al resto de municipios. Y para las medidas de protección de la legalidad, el mantenimiento del registro de urbanismo de Castilla y León y la inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras, es más operativo trasladar dichas funciones de ejercicio reglado al ámbito puramente administrativo de los servicios territoriales.

En cuanto a la composición, se cumple el mandato legal de asegurar una representación suficiente de las instituciones y organizaciones sociales cuya aportación sea necesaria en las materias relacionadas con el urbanismo, la ordenación del territorio y la prevención ambiental. Se cumple también la Ley 8/2008, de 16 de octubre, de creación del Consejo del Diálogo Social y Regulación de la Participación Institucional, incorporando a las organizaciones empresariales y sindicales conforme a las previsiones de dicha norma: paridad entre ambos tipos de organización, y atribución a las propias organizaciones de la propuesta para designar y cesar a sus representantes.

En cuanto a las normas de funcionamiento, se integra la normativa antes vigente, sin más novedades a destacar que el mecanismo de resolución unificada de discrepancias en el ámbito de las Comisiones Territoriales, que se habilita para los asuntos relevantes en materia de planeamiento sobre los cuales se formulen votos particulares a la propuesta mayoritaria, y la supresión de las ponencias técnicas, órganos de coordinación intra-administrativa hoy ya obsoletos, tanto por la posibilidad de consultar cualquier expediente por medios informáticos, como por la generalización de la exigencia de informes expresos por la legislación sectorial.

El Decreto se completa con una disposición adicional, una derogatoria y cuatro finales: La disposición adicional sistematiza las referencias normativas a los órganos regulados en este decreto; la derogatoria, además los preceptos que regulaban las funciones, composición y normas de funcionamiento de los anteriores órganos colegiados, deroga ciertos aspectos del Decreto 89/2009, de 17 de diciembre, por el que se determina el órgano competente y se establece el procedimiento para la aplicación del sistema comunitario revisado de Etiqueta Ecológica en la Comunidad de Castilla y León, a fin de simplificar y agilizar los procedimientos de concesión, renovación y revocación de la etiqueta ecológica comunitaria, sin merma de garantías; en cuanto a las disposiciones finales, la primera modifica tres artículos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a fin de asegurar su coherencia con la regulación que plantea este Decreto; la segunda señala el plazo para la constitución de los nuevos órganos colegiados; la tercera faculta a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente para dictar las disposiciones que sean necesarias para la ejecución y desarrollo del Decreto; y la cuarta prevé su entrada en vigor al mes de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

Vistas la disposición final tercera de la Ley 5/1999, de 8 de abril, y la disposición final quinta de la Ley 11/2003, de 8 de abril, que autorizan a la Junta de Castilla y León para dictar las disposiciones que sean necesarias para el desarrollo y aplicación de las citadas Leyes,

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento y Medio Ambiente, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Castilla y León y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 27 de junio de 2013

DISPONE:

Artículo 1. *Objeto.*

Este Decreto tiene por objeto regular las funciones, la composición y las normas de funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Artículo 2. *Régimen jurídico.*

1. Las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo son órganos colegiados permanentes, de carácter deliberante y resolutorio, destinados a asegurar la coordinación administrativa y la participación social en la actividad urbanística y en el ámbito de aplicación de la normativa sobre prevención ambiental, en cada una de las provincias de Castilla y León.

2. El Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León es el órgano colegiado superior, de carácter deliberante, destinado a asegurar la coordinación administrativa y la participación social en la elaboración, aprobación y ejecución

del planeamiento urbanístico y territorial, y en general en la actividad urbanística en Castilla y León, así como en el ámbito de aplicación de la normativa sobre prevención ambiental.

3. Los órganos regulados en este decreto se rigen por lo dispuesto en las Leyes 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León y 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, así como en los preceptos de carácter básico reguladores de los órganos colegiados, contenidos en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

4. Los órganos regulados en este Decreto ejercerán sus funciones integrados en la Consejería de Fomento y Medio Ambiente. La preparación de sus asuntos y la gestión, ejecución y seguimiento de sus acuerdos corresponden:

a) Respecto de las Comisiones, al servicio territorial competente por razón de la materia.

b) Respecto del Consejo, al centro directivo competente por razón de la materia.

5. Contra los acuerdos de carácter resolutorio que adopten los órganos regulados en este decreto se podrá interponer recurso de alzada ante el titular de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, de conformidad con lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo.

Artículo 3. *Funciones.*

1. Las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo ejercerán las siguientes funciones en sus respectivas provincias:

a) Formular la propuesta de resolución definitiva en los expedientes relativos al otorgamiento y a la modificación sustancial de las actividades o instalaciones sometidas al régimen de autorización ambiental cuando, conforme al texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, deban ser resueltos por la persona titular de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, en aquellos casos en los que se hayan formulado alegaciones en el trámite de audiencia y en los siguientes:

1.º Cuando la actividad o instalación se ubique en espacios incluidos en la Red Natura 2000 o a una distancia de estos espacios de menos de 500 m medidos desde los límites de las edificaciones, instalaciones o construcciones para almacenamientos externos, con incidencia ambiental.

2.º Cuando por la importancia social o magnitud de la actividad o instalación lo considere oportuno la persona titular de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León de la provincia en la que aquella se ubique.

b) Formular la propuesta de declaración de impacto ambiental en los expedientes relativos a proyectos que deban ser sometidos a este procedimiento, salvo los citados en el apartado 2.b) de este artículo.

c) Formular la propuesta de informe de impacto ambiental en los expedientes de evaluación de impacto ambiental de los proyectos no citados en el apartado 2.c) de este artículo.

d) Aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya aprobación corresponda a la Administración de la Comunidad en todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como en los municipios con población comprendida entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia.

e) Autorizar los usos excepcionales en suelo rústico, así como los usos de carácter provisional, cuando dicha autorización corresponda a la Administración de la Comunidad.

f) Ejercer las competencias urbanísticas que sean objeto de subrogación por la Administración de la Comunidad, en los términos que disponga la resolución de subrogación.

g) Asesorar a los demás órganos y departamentos de la Administración de la Comunidad, así como a las restantes Administraciones públicas, en todas las materias relacionadas con la aplicación de la normativa sobre urbanismo, en especial en lo relativo a la elaboración, aprobación y ejecución del planeamiento urbanístico.

h) Ejercer las funciones que le atribuyan otras normas o que le encomiende la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

2. El Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León ejercerá las siguientes funciones:

a) Formular la propuesta de resolución definitiva en los expedientes relativos al otorgamiento y a la modificación sustancial de las actividades o instalaciones sometidas al régimen de autorización ambiental cuando, según lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, deban ser resueltos por la persona titular de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, en aquellos casos en los que se hayan formulado alegaciones en el trámite de audiencia y en los siguientes:

1.º Cuando la actividad o instalación se ubique en espacios incluidos en la Red Natura 2000 o a una distancia de estos espacios de menos de 500 m medidos desde los límites de las edificaciones, instalaciones o construcciones para almacenamientos externos, con incidencia ambiental.

2.º Cuando la actividad o instalación sea objeto de tramitación como proyecto regional.

3.º Cuando se trate de actividades o instalaciones incluidas en los siguientes epígrafes del anejo I del texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre:

i. Epígrafe 1.

ii. Epígrafe 9.2.

iii. Epígrafe 9.3, cuando la ubicación de las actividades o instalaciones supere el ámbito provincial.

4.º Cuando se trate de actividades o instalaciones que realicen operaciones de eliminación de residuos, distintas a la D14 (Reenvasado previo a cualquiera de las operaciones numeradas de D1 a D13) y a la D15 (Almacenamiento en espera de cualquiera de las operaciones numeradas de D1 a D14 –excluido el almacenamiento temporal, en espera de recogida, en el lugar donde se produjo el residuo–), definidas en el Anexo I de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

5.º Cuando por la importancia social o magnitud de la actividad o instalación lo considere oportuno la persona titular de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

b) Formular la propuesta de declaración de impacto ambiental en los expedientes relativos a proyectos que deban ser sometidos a este procedimiento y afecten a más de una provincia, así como de aquellos otros que, por su importancia, considere oportuno la persona titular de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, y en cualquier caso, de todos aquéllos que se tramiten como proyecto regional.

c) Formular la propuesta de informe de impacto ambiental en los expedientes de evaluación de impacto ambiental de los proyectos que afecten a más de una provincia, de los que se tramiten como proyecto regional o de los que, por su importancia, considere oportuno la persona titular de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

d) Emitir informe sobre los planes y programas promovidos por la Administración del Estado que deban ser conocidos por la Administración de la Comunidad Autónoma a causa de su incidencia sobre el modelo territorial de Castilla y León, conforme al artículo 27.4 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

e) Emitir informe previo a la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio, incluidos los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, conforme a los artículos 12, 13, 18 y 24 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, y 32 de la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

f) Emitir informe previo a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya aprobación corresponda a la Administración de la Comunidad en los Municipios no citados en el apartado 1.d) de este artículo.

g) Asesorar sobre la orientación y homogeneización de los criterios y actividades desarrolladas por las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo, pudiendo proponer las instrucciones que se consideren más oportunas al respecto.

h) Emitir dictámenes de concertación y arbitraje para la resolución de las discrepancias que se susciten en materia de urbanismo y ordenación del territorio entre las administraciones públicas, a instancia de cualquiera de ellas.

i) Ejercer las funciones que le atribuyan otras normas o que le encomiende la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

Artículo 4. *Composición.*

1. La composición de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo será la siguiente:

a) La presidencia corresponderá a la persona titular de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León.

b) La vicepresidencia corresponderá a la persona titular de la Secretaría Territorial de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León; dicha persona ejercerá la presidencia en caso de ausencia, vacante o enfermedad del titular.

c) Las vocalías corresponderán a las personas que sean designadas por la Secretaría General de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, a propuesta de las siguientes entidades (un titular y un suplente por cada una de ellas, salvo cuando se indica otro número):

– El servicio territorial competente en materia de medio ambiente.
– El servicio territorial competente en materia de urbanismo.
– El servicio territorial competente en materia de agricultura y ganadería.
– El servicio territorial competente en materia de industria y comercio.
– El servicio territorial competente en materia de patrimonio cultural.
– El servicio territorial competente en materia de sanidad.
– El centro directivo competente en materia de prevención ambiental.
– El centro directivo competente en materia de urbanismo.
– La Administración General del Estado.
– La Diputación Provincial.
– La Federación Regional de Municipios y Provincias.
– Las centrales sindicales más representativas en la provincia, previa elección realizada por ellas mismas (dos vocalías).
– Las asociaciones empresariales más representativas en la provincia, previa elección realizada por ellas mismas (dos vocalías).
– Las organizaciones profesionales agrarias más representativas en la provincia, previa elección realizada por ellas mismas.
– Las asociaciones y organizaciones no gubernamentales de ámbito en la respectiva provincia que tengan por objeto la defensa del medio ambiente, previa elección realizada por ellas mismas.
– Los colegios profesionales cuyos colegiados sean competentes en materia de urbanismo, previa elección realizada por ellos mismos (dos vocalías).
– Los colegios profesionales cuyos colegiados sean competentes en materia de prevención ambiental, previa elección realizada por ellos mismos (dos vocalías).
– El Colegio de Secretarios, Interventores y Tesoreros de la Administración Local de la provincia.

d) Las vocalías de libre designación, hasta un máximo de dos, corresponderán a las personas que sean designadas por la Secretaría General de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, en razón de su reconocido prestigio en las materias competencia de la Comisión.

2. La composición del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León será la siguiente:

a) La presidencia corresponderá a la persona titular de la Secretaría General de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

b) Las vicepresidencias primera, segunda y tercera corresponderán a las personas titulares de los centros directivos competentes en materia de prevención ambiental, urbanismo y planificación de la gobernanza, administración y servicios en el territorio, según

la designación que realice la presidencia; dichas personas ejercerán la presidencia en caso de ausencia, vacante o enfermedad del titular, en su respectivo orden.

c) Las vocalías corresponderán a las personas que sean designadas por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, a propuesta de las siguientes entidades (un titular y un suplente por cada una de ellas, salvo cuando se indica otro número):

– Cada una de las Consejerías de la Junta de Castilla y León.
– La Administración General del Estado.
– La Confederación Hidrográfica del Duero.
– La Federación Regional de Municipios y Provincias (cuatro vocalías).
– Las centrales sindicales más representativas en Castilla y León, previa elección realizada por ellas mismas (dos vocalías).
– Las asociaciones empresariales más representativas en Castilla y León, previa elección realizada por ellas mismas (dos vocalías).
– Las organizaciones profesionales agrarias más representativas en Castilla y León, previa elección realizada por ellas mismas.
– Las asociaciones y organizaciones no gubernamentales de ámbito regional que tengan por objeto la defensa del medio ambiente, previa elección realizada por ellas mismas.
– Los colegios profesionales cuyos colegiados sean competentes en materias afectadas por las funciones del Consejo, previa elección realizada por ellos mismos (seis vocalías).
– El Consejo de los Colegios Profesionales de Secretarios, Interventores y Tesoreros de la Administración Local de Castilla y León.

d) Las vocalías de libre designación, hasta un máximo de tres, corresponderán a las personas que sean designadas por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, en razón de su reconocido prestigio en las materias competencia del Consejo.

3. La persona que ejercerá la secretaría de cada uno de los órganos colegiados será designada por la Secretaría General de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente entre el personal funcionario de la Administración de la Comunidad con licenciatura en derecho. Dicha persona actuará con voz y sin voto, y le corresponderá, además de las funciones previstas en las normas básicas sobre órganos colegiados y en la Ley 3/2001, de 3 de julio:

a) Promover la tramitación de los asuntos dentro de los plazos establecidos.
b) Preparar la documentación resultante de los acuerdos que se adopten y disponer su publicación y notificación cuando proceda.
c) Comprobar, con base en el correspondiente informe técnico, la subsanación de las deficiencias que se hayan observado, a las que se refiere el artículo 161.3.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, cuando por su escasa entidad el órgano colegiado haya acordado que el expediente no debe necesariamente elevarse de nuevo a su consideración.
d) Asesorar jurídicamente al órgano colegiado.

Artículo 5. *Normas de funcionamiento.*

1. Los órganos regulados en este decreto se reunirán en sesiones al menos cada dos meses, previa convocatoria a sus miembros titulares efectuada por orden de la presidencia, con antelación mínima de 72 horas y acompañada del orden del día. Cuando un miembro titular no pueda asistir, deberá trasladar la convocatoria a su suplente.

2. La presidencia podrá convocar también a las administraciones, instituciones, organizaciones u otras entidades no representadas en el órgano que hayan solicitado, motivadamente y con antelación mínima de 48 horas a la fecha de la sesión, ser oídas en relación con alguno de los asuntos incluidos en el orden del día. Asimismo la presidencia puede convocar a cuantas otras personas estime oportuno para su mejor asesoramiento, y en particular a los técnicos que hayan de informar al órgano colegiado sobre los asuntos incluidos en el orden del día. En todo caso, quienes asistan a las sesiones sin ser miembros del órgano colegiado actuarán con voz y sin voto.

3. Previamente a cada sesión se facilitarán a los miembros titulares los datos necesarios para poder consultar el borrador del acta de la sesión anterior y el informe o la propuesta sobre cada uno de los asuntos incluidos en el orden del día, formulado por el centro directivo o el servicio territorial que corresponda por razón de la materia.

4. Para la válida constitución del órgano, a efectos de celebración de sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos, se requerirá en primera convocatoria la presencia de las personas que ejerzan la presidencia y la secretaría y de al menos la mitad del conjunto de los restantes miembros. Transcurridos treinta minutos desde la hora señalada para la primera convocatoria, el órgano podrá constituirse en segunda convocatoria con la presencia de las personas que ejerzan la presidencia y la secretaría, y de al menos cinco de los restantes miembros.

5. Durante las sesiones del órgano:

a) Para cada asunto incluido en el orden del día se expondrá en primer lugar el informe o la propuesta del centro directivo o servicio correspondiente. Al efecto la presidencia encargará dicha exposición a un técnico competente, que en caso de no ser vocal del órgano colegiado habrá sido convocado a tal efecto. Seguidamente la presidencia cederá la palabra a los miembros del órgano y demás personas convocadas para el correspondiente debate.

b) Tras el debate la presidencia somete el asunto a votación, adoptándose los acuerdos por mayoría simple de los miembros asistentes. No obstante, cuando respecto de los asuntos citados en el apartado 1.d) del artículo 3 se formule algún voto particular, no se adoptará acuerdo sino que se solicitará informe del centro directivo competente en materia de urbanismo, que será preceptivo y determinante, quedando suspendido el plazo para la adopción del acuerdo durante dos meses; emitido el informe, se devolverá el expediente a la Comisión para que prosiga las actuaciones, sin que sea ya aplicable esta regla en caso de que se formule nuevamente algún voto particular.

c) Cuando un miembro se encuentre incurso en motivo de abstención conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo respecto de alguno de los asuntos del orden del día, debe ausentarse en el debate y posterior votación del mismo.

d) Los miembros que deseen que consten en acta sus intervenciones o votos particulares, los deberán entregar por escrito a la secretaría del órgano colegiado dentro de un plazo de cuarenta y ocho horas a partir del fin de la sesión.

e) Cuando respecto de algún punto del orden del día, la persona a la que corresponda la presidencia sea al mismo tiempo órgano resolutorio en el procedimiento objeto de examen, no participará en el debate ni en la votación del acuerdo correspondiente, y para dicho asunto será sustituido en la presidencia por las personas a las que correspondan las vicepresidencias, en su orden.

6. Los órganos regulados en este decreto utilizarán medios electrónicos para su funcionamiento de conformidad con lo previsto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, y en los artículos 53 y 54 de la Ley 2/2010, de 11 de marzo, de Derechos de los Ciudadanos en sus relaciones con la Administración de la Comunidad de Castilla y León y de Gestión Pública, en lo que resulten de aplicación.

7. Los asistentes a las sesiones de los órganos regulados en este Decreto no percibirán retribución por dicha asistencia.

Disposición adicional. *Referencias normativas.*

1. Las referencias contenidas en la normativa de la Comunidad de Castilla y León a las Comisiones Territoriales de Prevención Ambiental y a las Comisiones Territoriales de Urbanismo se entenderán hechas a las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo.

2. Las referencias contenidas en la normativa de la Comunidad de Castilla y León a la Comisión de Prevención Ambiental de Castilla y León y al Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León se entenderán hechas al Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Disposición derogatoria.

Quedan derogados:

a) Los artículos 408 a 417 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

b) El Decreto 32/2009, de 7 de mayo, por el que se regula la composición y funcionamiento de las Comisiones de Prevención Ambiental.

c) El párrafo b) del artículo 5.2, el inciso «a la vista de la propuesta de resolución formulada por la Comisión de Etiquetado Ecológico de Castilla y León» del artículo 10 y el inciso «a la vista de la propuesta de resolución formulada por la Comisión de Etiquetado Ecológico» del artículo 14, todos ellos del Decreto 89/2009, de 17 de diciembre, por el que se determina el órgano competente y se establece el procedimiento para la aplicación del Sistema Comunitario revisado de Etiqueta Ecológica en la Comunidad de Castilla y León.

d) La Orden MAM/1221/2009, de 27 de mayo, por la que se establece la composición de las ponencias técnicas de las Comisiones Territoriales de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Disposición final primera. *Modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*

Se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, en los siguientes términos:

Uno. Los epígrafes 1.º y 2.º del apartado 1.b) del artículo 153 quedan redactados del siguiente modo:

> «1.º Por el Servicio Territorial de Fomento, respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia.»
>
> «2.º Por el centro directivo competente en materia de urbanismo, respecto de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.»

Dos. Las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 160 quedan redactadas del siguiente modo:

> «a) Cuando se trate de municipios con población inferior a 5.000 habitantes, o de municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia, a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.»
>
> «b) Cuando se trate de los restantes municipios, a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.»

Tres. El apartado 1 del artículo 430 queda redactado del siguiente modo:

> «El Registro de Urbanismo de Castilla y León tiene por objeto garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística en vigor. El Registro depende de la Consejería competente en materia de urbanismo, correspondiendo al Centro de Información Territorial de Castilla y León su dirección y coordinación, y a los servicios territoriales de la Consejería la recopilación, depósito y tratamiento de los documentos originales, así como la inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras.»

Disposición final segunda. *Constitución de los órganos colegiados.*

Los órganos regulados en este decreto se constituirán en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor del mismo.

Disposición final tercera. *Habilitación de desarrollo.*

Se faculta a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente para dictar las disposiciones necesarias para la ejecución y desarrollo de este decreto.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

Este decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

§ 7

Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. [Inclusión parcial]

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 135, de 17 de julio de 2009
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCL-h-2009-90252

[. . .]

Disposición transitoria primera. *Adaptación a la normativa urbanística.*

1. Los Municipios deberán adaptarse a lo dispuesto en este Decreto cuando procedan a la elaboración o revisión de su propio instrumento de planeamiento general.

2. No obstante, los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se aprueben hasta entonces deben también cumplir lo dispuesto en este Decreto, incluso si ello impide ajustarse a las determinaciones del planeamiento general vigente.

3. Asimismo las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben también cumplir lo dispuesto en este Decreto, si bien tan sólo en aquellas determinaciones que sean objeto de modificación.

Disposición transitoria segunda. *Vigencia de las Normas Provinciales y los Planes de Conjunto.*

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial y los Planes de Conjunto que estén vigentes al entrar en vigor este Decreto, seguirán estándolo hasta que se apruebe algún instrumento de ordenación del territorio o de planeamiento general sobre su ámbito de aplicación, con las siguientes particularidades:

a) Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento urbanístico, a todos los efectos previstos en la normativa urbanística, en especial en cuanto al régimen aplicable a los Municipios sin planeamiento urbanístico.

b) Pueden ser modificados según el procedimiento previsto en el artículo 162 bis.

c) Cuando proceda su revisión, deben ser sustituidos por instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento general, o mediante cualquier combinación de dichos instrumentos. La sustitución puede afectar sólo a una parte de su ámbito, en cuyo caso continuarán vigentes sobre el resto.

Disposición transitoria tercera. *Vigencia de los instrumentos de planeamiento general no adaptados a la Ley de Urbanismo.*

En los Municipios en los que, al entrar en vigor este Decreto, el instrumento de planeamiento general aún no esté adaptado a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el régimen urbanístico aplicable hasta dicha adaptación será el establecido en la citada Ley y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las siguientes particularidades:

a) En suelo urbano no incluido en unidades de actuación o de ejecución, o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen del suelo urbano consolidado. No obstante, la previsión contenida en el punto 2.º de la letra b) del artículo 40 sólo se aplicará a los terrenos afectados por revisiones y modificaciones que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.

b) En suelo urbano incluido en unidades de actuación o de ejecución, o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen del suelo urbano no consolidado.

c) En suelo urbanizable programado y en suelo apto para urbanizar con sectores delimitados, se aplicará el régimen del suelo urbanizable.

d) En suelo urbanizable no programado, en suelo apto para urbanizar sin sectores delimitados y en suelo no urbanizable común, genérico o con cualquier denominación que implique la inexistencia de protección especial, se aplicará el régimen del suelo rústico común.

e) En suelo no urbanizable protegido o con cualquier denominación que implique protección especial, se aplicará el régimen que establezca el propio planeamiento general.

f) Las competencias municipales serán las previstas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.

g) En Municipios con más de 5.000 habitantes no podrán aprobarse definitivamente modificaciones del planeamiento general ni instrumentos de planeamiento de desarrollo.

h) El Consejero de Fomento podrá aprobar cuando le corresponda, o en otro caso autorizar la aprobación, de las modificaciones e instrumentos citados en el apartado anterior, cuando concurran circunstancias de relevante interés social.

Disposición transitoria cuarta. *Vigencia de los instrumentos de planeamiento general adaptados a la Ley de Urbanismo.*

En los Municipios en los que, al entrar en vigor este Decreto, el instrumento de planeamiento general ya esté adaptado a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el régimen urbanístico aplicable será el establecido en la citada Ley y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las siguientes particularidades:

a) En suelo urbano consolidado, la previsión contenida en el punto 2.º de la letra b) del artículo 40 sólo se aplicará a los terrenos afectados por revisiones y modificaciones que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.

b) En suelo urbanizable delimitado se aplicará el régimen del suelo urbanizable.

c) En suelo urbanizable no delimitado se aplicará también el régimen del suelo urbanizable, si bien:

1.º Previa o simultáneamente al Plan Parcial deberá aprobarse una modificación del planeamiento general que complete las determinaciones de ordenación general exigibles para el suelo urbanizable.

2.º Cuando los Planes Parciales que pudiendo acogerse a la disposición transitoria segunda de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo, no lleguen a aprobarse dentro del plazo señalado en la misma, el órgano competente para la aprobación definitiva podrá acordar la conservación de los trámites realizados antes de que expire dicho plazo, como parte del procedimiento de tramitación de la modificación del planeamiento general y del plan parcial citados en el punto anterior.

d) En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable donde a la entrada en vigor de este Decreto ya esté establecida la ordenación detallada, podrá aplicarse lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 86 bis, durante el año siguiente a la

entrada en vigor de este Decreto, incluso cuando el planeamiento no lo hubiera previsto. En tal caso las limitaciones previstas en el citado apartado se aplicarán parcela a parcela, en el momento de concesión o modificación de la licencia urbanística. Por Orden del Consejero de Fomento, justificada por razón de interés público, podrá prorrogarse el plazo de aplicación de esta medida.

Disposición transitoria quinta. *Vigencia de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano.*

En los Municipios con Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano vigente al entrar en vigor este Decreto, el régimen urbanístico aplicable hasta que se apruebe un instrumento de planeamiento general será el establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las siguientes particularidades:

a) En los terrenos incluidos en la delimitación, se aplica el régimen previsto para el suelo urbano en los artículos 68 a 71, y de forma complementaria lo dispuesto en las ordenanzas del Proyecto.

b) En los terrenos no incluidos en la delimitación, se aplica el régimen previsto para el suelo rústico en los artículos 72 a 74.

c) Las modificaciones de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano se aprobarán mediante el procedimiento establecido para modificar las Normas Urbanísticas Municipales, y las determinaciones que resultan deberán ajustarse a lo previsto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Disposición transitoria sexta. *Vigencia de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión urbanística.*

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo vigentes al entrar en vigor este Decreto se ejecutarán conforme a las disposiciones transitorias tercera y cuarta y a sus propias determinaciones. Los instrumentos de gestión urbanística en ejecución al entrar en vigor este Decreto se terminarán de ejecutar conforme a la normativa anterior.

Disposición transitoria séptima. *Instrumentos y procedimientos urbanísticos en tramitación.*

Los instrumentos y procedimientos regulados en la normativa urbanística que hayan sido iniciados antes de la entrada en vigor de este Decreto, podrán resolverse conforme a la normativa anterior, como máximo hasta pasado un año desde dicha entrada en vigor. A tal efecto se consideran iniciados los instrumentos y procedimientos con aprobación inicial o, de no ser exigible ese trámite, cuando se hayan publicado los anuncios de información pública preceptivos, o de no ser exigibles estos, cuando se haya presentado la solicitud con toda su documentación completa; y se consideran resueltos los instrumentos y procedimientos con el acuerdo de aprobación definitiva o con el acuerdo que ponga fin al procedimiento. El régimen de vigencia de los instrumentos aprobados conforme a esta disposición será el previsto en las disposiciones transitorias tercera, cuarta, quinta o sexta, según los casos.

Disposición transitoria octava. *Urbanizaciones no recibidas.*

En los sectores y demás ámbitos donde a la entrada en vigor de este Decreto la urbanización ya esté ejecutada pero no haya sido recibida por el Ayuntamiento, o bien donde los terrenos destinados a vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos no hayan sido aún cedidos al Ayuntamiento, el Ayuntamiento no podrá conceder ninguna licencia urbanística, hasta que se cumpla lo dispuesto en los artículos 206 y 207 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Disposición transitoria novena. *Órganos colegiados.*

1. Los órganos de coordinación administrativa y sus respectivas ponencias técnicas deben ejercer las funciones que les atribuye este Decreto a partir de su entrada en vigor sin necesidad de constituirse de nuevo, continuando integrados por sus miembros actuales en

tanto no sean sustituidos. Dicha sustitución deberá tener lugar dentro de los 6 meses siguientes a la entrada en vigor de este Decreto.

2. Todas las referencias contenidas en la normativa de la Comunidad Autónoma de Castilla y León a la Comisión de Urbanismo de Castilla y León, las Comisiones Provinciales de Urbanismo y los Jurados Provinciales de Expropiación, deben entenderse hechas al Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, las Comisiones Territoriales de Urbanismo y las Comisiones Territoriales de Valoración, respectivamente.

[. . .]