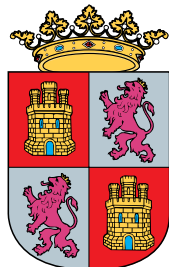


BOCYL



BOLETÍN OFICIAL DE CASTILLA Y LEÓN

AÑO XXVI

18 de septiembre 2008

Suplemento al Núm. 181

II. DISPOSICIONES GENERALES

PRESIDENCIA

LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

II. DISPOSICIONES GENERALES

PRESIDENCIA

LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

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 25.5 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente

LEY

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, ha estado vigente desde el 5 de mayo de 1999, habiendo llegado a ser una de las normas más longevas del Derecho Urbanístico español. Hoy en día, la experiencia de su aplicación aconseja actualizar algunos de sus contenidos para mantener su sintonía con la sociedad de Castilla y León, al tiempo que otros deben adaptarse a la legislación básica del Estado en materia de suelo. Junto a esos dos objetivos generales, esta Ley pretende apoyar la política de vivienda en un momento de gran sensibilidad social con el mandato del artículo 47 de la Constitución: el urbanismo debe ser un instrumento más, y no el menos importante, para promover su efectivo cumplimiento. Y también es conveniente, en este preciso momento, apoyar al sector de la construcción, que ha contribuido de forma relevante al reciente desarrollo social y económico de nuestra Comunidad Autónoma.

Estos cuatro objetivos se despliegan en múltiples medidas a lo largo de la Ley de Urbanismo, que se articulan en cinco estrategias: reforzar los instrumentos de apoyo a la política de vivienda, profundizar en la exigencia de calidad de vida, garantizar el acceso a la información, mejorar los mecanismos de coordinación administrativa y simplificar la normativa para hacerla ágil y eficaz. Como apertura, en el Título Preliminar se elevan a rango legal los objetivos de la actividad urbanística pública avanzados por nuestro Reglamento de Urbanismo, que son coherentes con los principios básicos que establece la nueva Ley de Suelo, declaración programática útil en cuanto refleja la pluralidad de intereses públicos a los que debe servir el urbanismo.

II. La primera estrategia responde directamente al objetivo central de esta Ley, al insistir en el carácter instrumental del urbanismo respecto de las políticas sociales, en especial la de vivienda. Siguiendo el orden establecido en la Ley de Urbanismo, en primer lugar, el artículo 20 acota las posibilidades de «monetizar», es decir, de pactar la conversión en efectivo del aprovechamiento municipal obtenido por cesión, opción que sólo será legítima cuando resulte imposible ceder suelo apto para materializar dicho aprovechamiento mediante la construcción de viviendas protegidas. La regulación de los convenios urbanísticos, mediante los cuales se articula necesariamente la operación, se hace eco de esta nueva regla.

En el Título II responden a esta estrategia: la obligatoriedad de que los Planes Generales delimiten reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo; la posibilidad de establecer densidades superiores a las normales en actuaciones de reforma interior; la previsión, conforme al artículo 38, de que ciertas tipologías de integración social tengan la consideración de equipamiento y la regulación detallada de la reserva para la

construcción de viviendas con protección pública. Aquí la regla general es reservar del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial, mientras que las excepciones, siempre justificadas, permitirán introducir cierto grado de flexibilidad en una Comunidad Autónoma con amplísima variedad de situaciones sociales, en el marco de las posibilidades que abre la Ley de Suelo.

Pero es la gestión el aspecto de la actividad urbanística que más puede ayudar a la política de vivienda. En los últimos años se ha divulgado la figura del urbanizador no propietario como herramienta de futuro para dinamizar el mercado inmobiliario, pero su uso en Castilla y León es aún escaso. La reforma del sistema de concurrencia pretende remover los obstáculos identificados, eliminando exigencias de justificación para su puesta en práctica y complicaciones innecesarias en la fase de concurso, aumentando la seguridad jurídica y las opciones del urbanizador, regulando modelos de bases y abriendo a la Administración autonómica el uso del sistema cuando se trate de desarrollar los instrumentos de ordenación del territorio.

Aunque se facilite la concurrencia, cabe esperar que los propietarios mantengan su protagonismo en la actividad urbanística. Por eso, se redefinen los sistemas de actuación aislada, en especial la normalización, que deja atrás su carácter excepcional, y las limitaciones de la vigente Ley. También las actuaciones aisladas ordinarias, llamadas ahora actuaciones de urbanización, se potencian con la regulación de su gestión pública como modo alternativo a la normal gestión privada. En cuanto al sistema de compensación, será obligatorio expropiar a los propietarios no adheridos, se agiliza la constitución de la Junta de Compensación y se habilita la puesta a disposición anticipada de los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas.

Hay además medidas de dinamización comunes a la concurrencia y a los sistemas gestionados por los propietarios: la más importante es promover la tramitación simultánea del Proyecto de Actuación con el planeamiento. Destacan también la aprobación definitiva tácita, posible si no se presentan alegaciones ni se introducen cambios tras la aprobación inicial; las facilidades para el cambio de sistema; la prohibición de disolver una entidad urbanística colaboradora sin cumplir sus compromisos; las actuaciones aisladas para rehabilitar la urbanización de las parcelas que hayan perdido la condición de solar; la simplificación del sistema de ocupación directa; y la ampliación de las posibilidades del canon y la garantía de urbanización.

En el Título V se reforman en profundidad los patrimonios públicos de suelo, en la línea indicada por la legislación del Estado, que ha escuchado el histórico clamor de la Administración local para racionalizar esta institución. Con buen criterio, se prefieren patrimonios útiles antes que omnicomprendidos. Los integrarán tan sólo los bienes obtenidos como participación pública en el aprovechamiento urbanístico, más los bienes patrimoniales incorporados al proceso urbanístico como suelo urbano no consolidado o urbanizable. En esas condiciones resulta factible el carácter de «patrimonio separado» y adscribirlo con claridad a las finalidades urbanísticas que señala la Ley de Suelo, destacando la construcción de viviendas protegidas.

En el resto de la Ley, el apoyo a la política de vivienda se plasma en la apertura a la concurrencia del suelo consolidado mediante la aplicación del régimen de sustitución forzosa, que favorece la edificación de solares vacantes y la rehabilitación, y, por último, en el mandato de la Disposición Adicional Tercera, para que la Consejería competente en materia de urbanismo elabore y gestione un programa de actuaciones de urbanización, con el objetivo de crear suelo para la construcción de

viviendas protegidas, con las dotaciones urbanísticas necesarias para la calidad de vida de la población.

III. El segundo bloque de reformas insiste en el carácter instrumental del urbanismo para las políticas sociales, que se manifiestan en la ciudad como marco de convivencia; el derecho a la vivienda implica su ubicación en un entorno adecuado y bien servido por dotaciones urbanísticas. Como primera aplicación de esta idea, en los artículos 11 y 30 se unifican los criterios para clasificar el suelo urbano en torno al requisito inexcusable de la dotación de los servicios adecuados, pues hoy en día es inconcebible que un suelo urbano carezca de ellos. Es más, la clasificación de suelo urbano y la misma condición de solar pueden perderse si los servicios se deterioran o dejan de ser suficientes para las previsiones del planeamiento.

También dentro del Título I, en el artículo 16 se amplían las funciones del suelo rústico de entorno urbano, respondiendo al auge de las actividades vinculadas al ocio. Más importante es el artículo 13, que refuerza la promoción legal del desarrollo compacto, mediante la exigencia de contigüidad al suelo urbano de los nuevos sectores urbanizables, si bien habilitando al Reglamento para ponderar las excepciones convenientes a la complejidad de la dinámica urbana. Esta línea normativa se completa en el artículo 34, que restringe la posibilidad de alterar el modelo territorial mediante decisión unilateral de la Administración local, y exige una previsión de dotaciones racionalmente simultánea al crecimiento demográfico.

En el marco de esta estrategia, el artículo 38 insiste en que la planificación no debe ser una práctica burocrática mientras se alcanza la condición de suelo urbano consolidado, entendido a veces como ausencia de límites: los estándares con los que se aprueba un nuevo sector son un compromiso de la Administración con los ciudadanos que no tiene fecha de caducidad. Pero esa previsión tiene que ser realista, y por eso el artículo 36 permite otras densidades en cierto número de casos, así como reducciones en el cómputo de edificabilidad para usos cuya implantación quiera incentivarse. En cuanto a los equipamientos, la posibilidad de destinar la mitad de la reserva a usos privados ha generado disfunciones, siendo preferible a la luz de la experiencia reducir la reserva total, pero restringirla a los usos públicos. Además, se señala la edificabilidad en términos absolutos como único parámetro para calcular densidades y reservas dotacionales, sin que los coeficientes de ponderación jueguen más papel que el de auxiliares de la gestión: opción de apariencia técnica pero en la práctica determinante para el espacio urbano que realmente se construye.

La protección del medio ambiente y del patrimonio cultural es un objetivo común de las políticas públicas que se enmarca de forma natural en la estrategia pro calidad de vida. En tal sentido esta Ley, además de promover el urbanismo compacto, traslada recientes normas ambientales a la definición del suelo rústico con protección natural, y refuerza la protección del suelo rústico con la prohibición de obras de urbanización, frente a la ambigüedad del precepto vigente. También se cumple el mandato de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, al regular un proceso de evaluación ambiental dentro del procedimiento de aprobación del planeamiento urbanístico. Por último, la reforma del artículo 107 continúa el camino abierto por la Ley de Urbanismo a favor de la rehabilitación urbana como opción preferible a la declaración de ruina.

IV. Mención especial merecen las medidas a favor de la transparencia administrativa; es decir, de la mayor y mejor información, que contribuyan a disipar el halo de oscuridad con el que se ve recubierta la actividad urbanística. Lógicamente, es en el planeamiento donde se insiste más, haciendo ya obligatoria la publicación en páginas Web no sólo de los anuncios oficiales de información pública y aprobación definitiva sino también de los propios instrumentos, tanto de los aprobados como de los que se tramitan. Las Diputaciones Provinciales jugarán un importante papel para ayudar a los pequeños municipios que no puedan asumir estas nuevas obligaciones. Otras medidas en esta misma línea son: la ampliación a dos meses del plazo de información pública para los instrumentos que estén sometidos a evaluación ambiental, plazo que cumple los 45 días hábiles de la normativa ambiental siendo más fácilmente aprehensible; la obligación de notificar a los alegantes la suerte que hayan corrido sus pretensiones, motivadamente; la asignación al «Boletín Oficial de Castilla y León» del papel de medio de comunicación oficial a efectos urbanísticos, mientras que actualmente la información debe rastrearse en diez boletines; y se recoge el mandato de la Ley de Suelo de identificar a los propietarios que se vean afectados por modificaciones puntuales.

Los convenios concentran mandatos a favor de la transparencia: deberán someterse al procedimiento normal de tramitación para los instrumentos de gestión, incluida la información pública y la publicación oficial; estarán sometidos a la conformidad de los propietarios afectados, en cuanto sus compromisos excedan de los deberes urbanísticos normales; y no podrán autorizar la percepción anticipada de prestaciones,

opción que se había convertido en cláusula de irreversibilidad. En el resto de la Ley, esta estrategia está presente en nuevas obligaciones: notificar al Registro de la Propiedad la incoación de procedimientos sancionadores; remitir al Registro de Urbanismo los instrumentos de planeamiento y gestión de aprobación municipal, como requisito para su publicación oficial; y habilitar la consulta de dichos instrumentos en la página Web municipal, con el citado auxilio de la Diputación Provincial. Se añaden además nuevas reglas para las consultas urbanísticas, y para el informe de seguimiento de la actividad urbanística, introducido por el Reglamento, que se hace obligatorio para la Junta de Castilla y León y los Ayuntamientos con más de 5.000 habitantes.

V. La cuarta estrategia se enfrenta al constante desafío de la coordinación administrativa, o al de evitar que la acumulación de buenas intenciones perjudique la eficacia de las políticas públicas: en los artículos 10 y 33 y en la Disposición Final Segunda se aclara la relación de los instrumentos de ordenación del territorio con el planeamiento urbanístico, ahora que contamos con cierta experiencia en la aplicación de los primeros. Más importante es la posibilidad de clasificar como suelo urbanizable terrenos llamados a ser rústicos por sus propias características o por mandato de normas sectoriales, como mecanismo no para urbanizarlos, sino, al contrario, para mantenerlos en su estado y garantizar su protección, pero además ganándolos para el uso público mediante su calificación como sistemas generales. Así sus propietarios podrán materializar su aprovechamiento en otros ámbitos, y la Administración obtendrá gratuitamente terrenos de interés para infraestructuras o equipamientos, o con valores naturales, culturales u otros análogos.

En esta misma línea se inscribe la previsión de sendas categorías específicas de suelo rústico para las actividades extractivas y los asentamientos irregulares. Pero es en el planeamiento donde la necesidad de profundizar la coordinación administrativa se ha hecho clara en los últimos años. A tal efecto, se regulan las Normas Urbanísticas de Coordinación, instrumento específicamente urbanístico para ámbitos que excedan de los límites municipales, y las Normas Urbanísticas Territoriales, ante la evidencia de que muchos de los 1.700 municipios con menos de 500 habitantes difícilmente serán capaces de abordar su propio planeamiento a medio plazo, y, por lo tanto, seguirán necesitando un tratamiento específico. Más ambiciosas son las reformas que buscan introducir sentido común en el proceso de emisión de informes sectoriales: hoy en día es frecuente la paralización de importantes proyectos, no pocas veces con desánimo de los inversores, por la inútil repetición de trámites, por la demora en la emisión de informes, o por su ambigüedad cuando se emiten, entre otras disfunciones contrarias a la legislación sobre procedimiento administrativo. En cuanto a los trámites ambientales, se aclara cuáles son los instrumentos que deben ser objeto de evaluación ambiental o de evaluación de impacto ambiental y se remite al Reglamento la adaptación del planeamiento urbanístico a sus peculiaridades procedimentales.

En el resto de la Ley, la coordinación administrativa ha llevado a derogar los criterios de delegación competencial, en favor de los establecidos en la normativa de régimen local; a prohibir, como parcelación urbanística en suelo rústico, tan sólo los pro indivisos que conlleven derecho de utilización exclusiva; y a reforzar la independencia de las Comisiones Territoriales de Valoración. En materia de planeamiento aún hay más reformas que buscan aumentar la flexibilidad, entendida como capacidad de respuesta frente a una realidad imprevisible, por ejemplo en cuanto a los límites de densidad y las reservas dotacionales, en especial las de aparcamiento; y la regla general que prohíbe a los instrumentos de gestión modificar las determinaciones del planeamiento se levanta para las más vinculadas a aquéllos: la delimitación de unidades de actuación.

VI. La última estrategia es la simplificación normativa, basada en la idea de que es menos necesario plantar nuevos árboles en el ya frondoso bosque legislativo, que aclararlo para hacer posible el tránsito a través del mismo. Por eso se remiten a la regulación reglamentaria normas de procedimiento y pormenores técnicos mediante los cuales la Ley de Urbanismo combatía su inicial ausencia de desarrollo; un problema superado al aprobarse su Reglamento. Esta «deslegalización» se aplica al régimen del suelo rústico (donde se remite al Reglamento la regulación específica para cada categoría y el procedimiento para autorizar usos excepcionales), al cálculo del aprovechamiento medio, al detalle de las reservas dotacionales (limitándose la Ley a su cuantía total), a varios aspectos procedimentales del planeamiento y la gestión, a la composición y funciones de los órganos de coordinación administrativa, etc. Como consecuencia lógica de este criterio, varios mandatos de la Ley de Suelo sobre procedimiento y documentación no se incorporan a la Ley de Urbanismo, pues su carácter es netamente reglamentario, y su presencia en la Ley resultaría disonante: ¿cómo explicar que el plano de clasificación de suelo no se exija con rango legal, y sí lo fueran documentos secundarios? No se pre-

tende ignorar aspectos concretos de la Ley de Suelo, sino ubicar su desarrollo en la norma adecuada: el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Ahora bien, en ciertos casos el criterio es el contrario: elevar a rango legal normas que se habían abierto camino reglamentariamente, con las limitaciones propias de ese nivel. Así se hace con los criterios conforme a los cuales los terrenos urbanos deben incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado, con las reglas para diferenciar revisión y modificación del planeamiento, con la definición del urbanizador como agente de la gestión urbanística, y con las reglas básicas para recibir y conservar la urbanización.

Otra reforma que obedece a la estrategia de simplificación es la unificación de las categorías de suelo urbanizable, pues la distinción entre delimitado y no delimitado se ha revelado poco útil, obligando a los Ayuntamientos a aproximar su regulación para asegurar un desarrollo estructurado. El motivo subsistente para la distinción, que era el carácter residual del suelo urbanizable previsto en la anterior legislación básica del Estado, ha sido eliminado por la nueva Ley de Suelo. De esta unificación se hacen necesario eco los numerosos artículos en los que se establecían previsiones particulares para una u otra categoría.

Un capítulo en el que la simplificación corre pareja a la adaptación a la legislación básica es el relativo al régimen del suelo urbano y urbanizable. De los artículos 17 al 20 anteriores, ahora sólo los tres primeros conciernen a los propietarios en exclusiva: el 17 y el 18 para aquellos cuyos terrenos cuenten con ordenación detallada, donde se despliegan sus derechos y deberes, y el 19 para los que aún no tengan dicha ordenación, cuyos derechos se limitan a la potestad de promoverla y a los usos provisionales entre tanto. El artículo 20 recoge los mandatos de la Ley de Suelo sobre deberes del promotor de actuaciones urbanísticas, sea o no propietario de los terrenos. Entre otros aspectos relevantes, cabe destacar que se hace uso de la potestad que la Ley de Suelo otorga al legislador autonómico para reducir las cesiones de aprovechamiento donde la rentabilidad sea menor, que en Castilla y León se identifican con conjuntos históricos y núcleos rurales. Por otro lado, no es bueno para la seguridad jurídica ni para la sensación subjetiva de justicia multiplicar ad hoc los regímenes de cesión; de ahí que se mantenga el 10 por ciento del aprovechamiento en suelo urbano no consolidado y urbanizable, con las excepciones citadas. El mismo porcentaje se aplicará en las actuaciones de dotación, que en la lógica de nuestro sistema se identifican con los incrementos de aprovechamiento en suelo urbano consolidado, pero aclarando que la cesión se aplicará como porcentaje del aumento, no del aprovechamiento inicial, y sólo sobre aumentos futuros, pues la Ley no tiene efecto retroactivo.

Otros ejemplos de simplificación son los siguientes: los usos provisionales en suelo urbanizable no tienen por qué distinguirse de los usos excepcionales en suelo rústico, salvo en la garantía de su propia provisionalidad; se unifican las reglas para la constitución y funcionamiento de las entidades urbanísticas colaboradoras, entre las cuales resultaban atípicas precisamente las más comunes; se eliminan las complejas reglas para el tratamiento de los bienes de uso y dominio público preexistentes; y se designa al Registro de la Propiedad como criterio para identificar a los propietarios a efectos de los trámites urbanísticos. Por último, se derogan en pro de la seguridad jurídica las determinaciones de instrumentos de planeamiento y gestión en vigor que resultan claramente contrarias al nuevo régimen legal, identificando, al efecto, algunas cuestiones de gran relevancia, relativas a los derechos y deberes urbanísticos y al carácter abierto de la gestión urbanística.

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:

Artículo 1. – Reforma del Título Preliminar de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Título Preliminar de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se modifica en los siguientes términos:

Uno. El párrafo primero del artículo 4 queda redactado del siguiente modo:

«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:»

Dos. Se modifica el apartado b) del artículo 4 y se añade un nuevo apartado e) a este artículo que quedan redactados del siguiente modo:

«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.

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.»

Artículo 2. – Reforma del Título I de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Título I de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se modifica en los siguientes términos:

Uno. El apartado 2 del artículo 10 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Dos. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 10 que queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Tres. El artículo 11 queda redactado del siguiente modo:

«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 pobla-

ción, 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.»

Cuatro. El párrafo primero del artículo 12 pasa a ser el apartado primero de dicho artículo y se modifica el apartado b) que pasa a ser la letra b) del apartado 1, redactados del siguiente modo:

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

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.»

Cinco. Se añade un nuevo apartado 2 al artículo 12 que queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Seis. El artículo 13 queda redactado del siguiente modo:

«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.
 - 2.º Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otros sectores 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.»

Siete. El párrafo primero del artículo 15 queda redactado del siguiente modo:

«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:»

Ocho. Las letras b) y g) del apartado 1 del artículo 16 quedan redactadas del siguiente modo:

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.

g) Suelo rústico con protección natural, constituido por:

- 1.º Los ámbitos que deban ser objeto de especial protección conforme a la legislación sobre espacios naturales.
- 2.º Las vías pecuarias, salvo si ya forman parte del suelo urbano o urbanizable, o 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.»

Nueve. Se añaden dos nuevas letras, i) y j) al apartado 1 del artículo 16 que quedan redactadas del siguiente modo:

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.»

Diez. Se modifica la rúbrica del artículo 17 que queda redactado del siguiente modo:

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

Once. El apartado 1 del artículo 17 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Doce. Las letras a) y b) del apartado 2 del artículo 17 quedan redactadas del siguiente modo:

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 la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada, el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector. No obstante, se aplica íntegramente el aprovechamiento medio:

- 1.º En sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural.
- 2.º En sectores de suelo urbano no consolidado de los municipios con población inferior a 20.000 habitantes sin Plan General de Ordenación Urbana.»

Trece. El apartado 3 del artículo 17 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Catorce. El artículo 18 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Quince. El artículo 19 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 19. Régimen del suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada.

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. En suelo urbanizable, hasta que se apruebe el instrumento citado en el apartado anterior, se aplicará el régimen del suelo rústico común. No obstante, los usos excepcionales citados en el artículo 23 sólo podrán autorizarse con carácter provisional, y si, cuando se apruebe la ordenación detallada, resultaran incompatibles con ella, habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, disponiendo de plazo hasta la entrada en vigor del Proyecto de Actuación. 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.»

Dieciséis. El artículo 20 queda redactado del siguiente modo:

«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 éstos, 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 puede admitir que dichos terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo, 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 éstos, 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.»

Diecisiete. El artículo 22 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Dieciocho. El párrafo primero del apartado 2 del artículo 23 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Diecinueve. La letra b) del apartado 1 del artículo 24 queda redactada del siguiente modo:

«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.»

Veinte. El apartado 2 del artículo 24 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Veintiuno. El apartado 4 del artículo 24 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Veintidós. El párrafo primero del apartado 1 del artículo 25 queda redactado del siguiente modo:

«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:»

Veintitrés. El apartado 2 del artículo 25 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Veinticuatro. La letra c) del apartado 3 del artículo 25 queda redactada del siguiente modo:

«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.»

Veinticinco. El apartado a) del artículo 30 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Artículo 3.– Reforma del Título II de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Título II de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se modifica en los siguientes términos:

Uno. El párrafo primero del apartado 2 del artículo 33 y la letra b) de este apartado quedan redactados en los siguientes términos:

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

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.»

Dos. Se añaden dos nuevas letras c) y d) al apartado 2 del artículo 33, redactadas del siguiente modo:

«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.»

Tres. El párrafo primero del apartado 3 del artículo 33 queda redactado del siguiente modo:

«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:»

Cuatro. El apartado 4 del artículo 33 queda redactado del siguiente modo:

«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 concurren 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.»

Cinco. El apartado 2 del artículo 34 queda redactado del siguiente modo:

«2. El planeamiento orientará el crecimiento de los núcleos de población a completar las tramas urbanas existentes y a 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. A tal efecto, salvo que los instrumentos de ordenación del territorio establezcan otros criterios, el planeamiento no podrá generar nuevos núcleos de población ni modificar los existentes, de manera que se comprometa la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios de interés general.»

Seis. El apartado 2 del artículo 35 queda redactado del siguiente modo:

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

Siete. Las letras b), c) y e) del apartado 1 del artículo 36 quedan redactadas del siguiente modo:

«b) En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 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 suelo urbano no consolidado se podrán establecer densidades que no cumplan estos límites, cuando se trate de actuaciones de reforma interior con las finalidades que reglamentariamente se determinen, así como 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 donde se constate la existencia histórica de poblamiento disperso.

e) 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.»

Ocho. La letra d) del apartado 1 del artículo 38 queda redactada del siguiente modo:

«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.»

Nueve. Se añade una nueva letra e) al apartado 1 del artículo 38 que queda redactada del siguiente modo:

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

Diez. Las letras a) y b) del apartado 2 del artículo 38 quedan redactadas del siguiente modo:

«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.»

Once. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 38 que queda redactado del siguiente modo:

«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 clasificados 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.»

Doce. El artículo 40 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 40. Objeto.

El Plan General de Ordenación Urbana tiene 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.»

Trece. Se añade un epígrafe 5.º al apartado c) del artículo 41, redactado del siguiente modo:

«5.º Sistema general de espacios protegidos.»

Catorce. Los apartados e) y f) del artículo 41 quedan redactados del siguiente modo:

«e) En suelo urbano no consolidado y urbanizable, delimitación de sectores, indicando su densidad máxima y mínima, los usos predominan-

tes, 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.»

Quince. El apartado 2 del artículo 42 queda redactado del siguiente modo:

«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:

- 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, y 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbanizable, todos ellos de titularidad y uso público.
- Se preverán dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 metros cuadrados construibles. Reglamentariamente, se determinarán los usos vinculados al transporte compatibles con esta reserva, y las reducciones admisibles de la misma en función del uso y demás características del sector.
- A efectos de la gestión urbanística, para cada sector se calculará el aprovechamiento medio y se delimitarán las unidades de actuación, con las reglas que se señalen reglamentariamente. Las unidades podrán ser modificadas en el Proyecto de Actuación.»

Dieciséis. La rúbrica del Capítulo III del Título II será **NORMAS URBANÍSTICAS**.

Diecisiete. El artículo 43 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Dieciocho. El artículo 44 queda redactado del siguiente modo:

«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:

- No será obligatorio distinguir sistemas generales y locales, ni delimitar reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.
- La reserva para aparcamientos se limitará a una plaza de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles.
- 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.»

Diecinueve. El apartado 1 del artículo 46 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Veinte. El apartado 4 del artículo 46 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Veintiuno. El apartado 4 del artículo 50 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Veintidós. El apartado 1 del artículo 52 queda redactado del siguiente modo:

«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 período podrá usarse para satisfacer las exigencias de publicidad de la legislación sectorial, siempre que cumpla los requisitos establecidos en cada caso.»

Veintitrés. El apartado 2 del artículo 52 queda redactado del siguiente modo:

«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 período de información pública será:

- 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.
- De uno a tres meses para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.»

Veinticuatro. El apartado 4 del artículo 52 queda redactado del siguiente modo:

«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:

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

Veinticinco. El apartado 5 del artículo 52 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Veintiséis. Se añade un nuevo artículo 52 bis al Capítulo V del Título II, redactado del siguiente modo:

«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, entendiéndose 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.»

Veintisiete. Se modifica la rúbrica del artículo 53 que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 53. Suspensión de licencias y otros procedimientos.»

Veintiocho. El apartado 1 del artículo 53 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Veintinueve. El apartado 1 del artículo 54 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Treinta. Se añade una letra d) al apartado 2 del artículo 54 que queda redactado del siguiente modo:

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

Treinta y uno. El párrafo primero del apartado 2 del artículo 55 queda redactado del siguiente modo:

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

Treinta y dos. Se añade un nuevo artículo 55 bis al Capítulo V del Título II, redactado del siguiente modo:

«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.»

Treinta y tres. El artículo 57 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Treinta y cuatro. Las letras a), b), c) y d) del apartado 3 del artículo 58 quedan redactadas del siguiente modo:

- «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.
- 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, y que se haga 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.»

Treinta y cinco. El artículo 59 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Treinta y seis. El artículo 60 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Treinta y siete. El apartado 2 del artículo 61 queda redactado del siguiente modo:

«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, entendiéndose 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.»

Treinta y ocho. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 64 que queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Artículo 4.– Reforma del Título III de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Título III de la Ley de Urbanismo de Castilla y León queda modificado en los siguientes términos:

Uno. El apartado 2 del artículo 65 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Dos. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 65 que queda redactado del siguiente modo:

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

- Las “actuaciones de nueva urbanización” se corresponden con las actuaciones integradas en suelo urbanizable.
- Las “actuaciones de reforma o renovación de la urbanización” se corresponden con las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado.
- 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.
- 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.»

Tres. La letra b) del apartado 2 del artículo 67 queda redactada del siguiente modo:

«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.»

Cuatro. Se añade una nueva letra e) al apartado 2 del artículo 67, que queda redactada del siguiente modo:

«e) No podrá acordarse la disolución de una entidad urbanística colaboradora hasta que haya cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística.»

Cinco. El artículo 68 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Seis. Se añade un artículo 68 bis al Capítulo I del Título III, que queda redactado del siguiente modo:

«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:

- La conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponde a sus entidades prestadoras, salvo si la legislación sectorial prevé otro régimen.
- 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.»

Siete. El artículo 69 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 69. Actuaciones aisladas.

1. Las actuaciones aisladas pueden tener por objeto:

- 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.

- 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:

- Pública, asumiendo la condición de urbanizador el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el primer apartado del artículo 67.
- Privada, asumiendo la condición de urbanizador los propietarios u otras personas que adquieran dicha condición conforme a lo previsto en esta Ley.»

Ocho. Se modifica la rúbrica del artículo 70 que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 70. Actuaciones de urbanización.»

Nueve. El párrafo primero del apartado 1 del artículo 70 queda redactado del siguiente modo:

«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:»

Diez. El apartado 2 del artículo 70 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Once. El artículo 71 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Doce. El apartado 2 del artículo 72 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Trece. El párrafo primero del apartado 2 del artículo 73 queda redactado del siguiente modo:

«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:»

Catorce. La letra c) del apartado 2 del artículo 73 queda redactada del siguiente modo:

«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.»

Quince. El apartado 3 del artículo 73 queda redactado del siguiente modo:

«3. Cuando en la unidad existan bienes de uso y dominio público, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a su Administración titular.»

Dieciséis. El apartado 2 del artículo 74 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Diecisiete. Se añade un nuevo apartado 2 bis al artículo 74 que queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Dieciocho. El párrafo primero del apartado 4 del artículo 74 queda redactado del siguiente modo:

«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:»

Diecinueve. La letra a) del apartado 4 del artículo 74 queda redactada del siguiente modo:

«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.»

Veinte. El apartado 2 del artículo 75 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Veintiuno. La letra a) del apartado 3 del artículo 75 queda redactada del siguiente modo:

«a) Identificación de los propietarios y del urbanizador propuesto.»

Veintidós. El apartado 2 del artículo 76 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Veintitrés. La letra a) del apartado 3 del artículo 76 queda redactada del siguiente modo:

«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.»

Veinticuatro. La letra b) del apartado 3 del artículo 76 queda redactada del siguiente modo:

«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.»

Veinticinco. El párrafo primero del apartado 1 del artículo 81 queda redactado del siguiente modo:

«1. La Junta de Compensación se constituirá de acuerdo con las reglas señaladas en el artículo 67 y además las siguientes:»

Veintiséis. Las letras d) y e) del apartado 1 del artículo 81 quedan redactadas del siguiente modo:

«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.»

Veintisiete. El apartado 4 del artículo 81 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Veintiocho. Las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 86 quedan redactadas del siguiente modo:

«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.»

Veintinueve. Se añade una nueva letra c) al apartado 1 del artículo 86 que queda redactada del siguiente modo:

«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.»

Treinta. El apartado 1 del artículo 87 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Treinta y uno. El apartado 2 del artículo 87 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Treinta y dos. El apartado 3 del artículo 87 queda redactado del siguiente modo:

«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 período.»

Treinta y tres. El apartado 6 del artículo 87 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Treinta y cuatro. Los epígrafes 4.º y 5.º de la letra b) del apartado 4 del artículo 88 quedan redactados del siguiente modo:

«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.»

Treinta y cinco. El epígrafe 3.º de la letra c) del apartado 4 del artículo 88 queda redactado del siguiente modo:

«3.º— A ceder total o parcialmente su condición en favor de tercero que se subroge en sus obligaciones.»

Treinta y seis. El apartado 2 del artículo 93 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Treinta y siete. La letra a) del apartado 3 del artículo 93 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Treinta y ocho. El apartado 2 del artículo 94 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Treinta y nueve. El apartado 3 del artículo 94 queda redactado del siguiente modo:

«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:»

Cuarenta. La letra c) del apartado 3 del artículo 94 queda redactada del siguiente modo:

«c) Los convenios en los que se establezcan condiciones para el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se atenderán 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.»

Cuarenta y uno. El artículo 96 queda redactado del siguiente modo:

«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 dominio 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.»

Artículo 5.— Reforma del Título IV de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Título IV de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se modifica en los siguientes términos:

Uno: El apartado 2 del artículo 99 queda redactado del siguiente modo:

«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:»

Dos: Se modifica el párrafo primero del apartado único, que pasa a ser el apartado 1 del artículo 101, y se añade un apartado 2, redactados del siguiente modo:

«1. La concesión de licencia urbanística de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en el planeamiento urbanístico producirá los siguientes efectos:

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.»

Tres: El artículo 102 queda redactado del siguiente modo:

«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 el planeamiento urbanístico y en la propia licencia, o, en su defecto, en los plazos que se determinen reglamentariamente. Del mismo modo, se establecerán el régimen de prórrogas aplicable y los supuestos de interrupción de los plazos.»

Cuatro: Los apartados 1 y 4 del artículo 107 quedan redactados del siguiente modo:

«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.

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.»

Cinco: El artículo 109 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 109. Venta y sustitución forzosa.

1. El Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa a terrenos u otros bienes inmuebles cuando se superen los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión, licencias o declaraciones de ruina, o las prórrogas concedidas respecto de cualquiera de ellos.

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.»

Seis: Las letras a), b) y c) del apartado 1 del artículo 117 quedan redactadas del siguiente modo:

- 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.»

Siete: El apartado 7 del artículo 117 queda redactado del siguiente modo:

«7. El importe de las sanciones corresponderá a la Administración que resuelva el correspondiente expediente sancionador.»

Ocho: El apartado 2 del artículo 118 quedará redactado del siguiente modo:

«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.»

Nueve: El apartado 1 del artículo 120 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Artículo 6.º – Reforma del Título V de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Título V de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se modifica en los siguientes términos:

Uno. El apartado 3 del artículo 123 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Dos: El artículo 124 queda redactado del siguiente modo:

«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 correspondiente 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.»

Tres: El apartado 1 del artículo 125 queda redactado del siguiente modo:

«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:»

Cuatro: Las letras a), d) y e) del apartado 1 del artículo 125, quedan redactadas del siguiente modo:

- «a) Conservación, gestión o ampliación de los propios patrimonios públicos de suelo, siempre que se trate de gastos de capital.
- 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) 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.»

Cinco: El artículo 127 quedará redactado del siguiente modo:

«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.»

Seis: El párrafo primero del artículo 128 queda redactado del siguiente modo:

«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:»

Artículo 7.- Reforma del Título VI de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Título VI de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se modifica en los siguientes términos:

Uno. Los apartados a) y b) del artículo 135 quedan redactados del siguiente modo:

- «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.»

Dos: Los apartados 1 y 2 del artículo 138 quedan redactados del siguiente modo:

«1. Las Comisiones Territoriales de Urbanismo son órganos permanentes, de carácter deliberante y resolutorio, destinados a asegurar la coordinación administrativa y la participación social en la actividad urbanística.

2. Las Comisiones Territoriales de 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.»

Tres: La letra a) del apartado 3 del artículo 139 queda redactado del siguiente modo:

«a) En la composición de las Comisiones se asegurará su cualificación profesional e independencia respecto de los intereses afectados.»

Cuatro: La letra b) del apartado 3 del artículo 140 queda redactada del siguiente modo:

«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.»

Artículo 8.– Reforma del Título VII de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Título VII de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se modifica en los siguientes términos:

Uno: Las letras b) y c) del artículo 142 quedan redactadas del siguiente modo:

«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.»

Dos: La letra a) del apartado 1 del artículo 143 queda redactada del siguiente modo:

«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.»

Tres: El apartado 1 del artículo 144 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Cuatro: Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 146 que queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Cinco: La rúbrica del artículo 148 será Informe de seguimiento de la actividad urbanística, y queda redactado del siguiente modo:

«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 9.– Reforma de las Disposiciones Adicionales y Finales de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Las Disposiciones Adicionales y la Disposición Final Segunda de la Ley de Urbanismo de Castilla y León quedan redactadas en los siguientes términos:

Uno: La rúbrica de la Disposición Adicional Tercera será Ayudas e iniciativas públicas, y su apartado 2 tendrá la siguiente redacción:

«Disposición Adicional Tercera. Ayudas e iniciativas públicas.

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 Admi-

nistraciones públicas y contratación administrativa, así como en la legislación sectorial aplicable en cada caso.»

Dos: Los apartados a) y b) de la Disposición Adicional Cuarta quedan redactados del siguiente modo:

«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.»

Tres. Se añaden dos nuevas Disposiciones Adicionales Quinta y Sexta redactadas del siguiente modo:

«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.»

Cuatro: El apartado 2 de la Disposición Final Segunda queda redactado del siguiente modo:

«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 Transitoria Primera.– Adaptación a la Ley.

Los municipios deberán adaptarse a lo dispuesto en esta Ley cuando procedan a la elaboración o revisión de su planeamiento general. No obstante, los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se aprueben hasta entonces deben también cumplir lo dispuesto en esta Ley, incluso si ello impide ajustarse a las determinaciones del planeamiento general vigente. Asimismo las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben también cumplir lo dispuesto en esta Ley, si bien tan sólo en las determinaciones que sean objeto de modificación.

Disposición Transitoria Segunda.– Instrumentos y procedimientos urbanísticos en tramitación.

Los instrumentos y procedimientos regulados en la Ley de Urbanismo de Castilla y León que hayan sido iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán resolverse conforme a la legislación 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. Asimismo se consideran iniciados los Planes Parciales con informes favorables a la consulta regulada en el artículo 427 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El régimen de vigencia de los instrumentos así aprobados será el previsto en las Disposiciones Transitorias Tercera, Cuarta y Quinta de esta Ley.