

**DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA
EL DECRETO 22/2004, DE 29 DE ENERO, POR EL QUE SE APRUEBA
EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN**

La Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo, ha realizado una amplia y ambiciosa reforma de la vigente Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Como es lógico, los efectos de esta reforma se dejan sentir en primer término sobre el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero: en efecto, muchos de sus preceptos resultan incompatibles con el nuevo marco legal y, al mismo tiempo, este nuevo marco abunda en mandatos de desarrollo reglamentario que deben cumplirse con urgencia.

Por lo tanto resulta clara la conveniencia y oportunidad de este Decreto, como lo es asimismo su propósito: incorporar al Reglamento los cambios normativos operados por la Ley 4/2008, respaldando así la consecución de los cuatro objetivos que ésta persigue: apoyo a la política de vivienda, ayuda al sector de la construcción, ajuste a la legislación básica del Estado en materia de suelo y a la reciente legislación sectorial, y, sobre todo, adaptación a la innegable evolución de la sociedad de Castilla y León desde la entrada en vigor de la Ley de Urbanismo.

Es conveniente advertir que la reforma del Reglamento no tiene el alcance que puede sugerir la extensión de este Decreto, pues a menudo múltiples cambios sin especial trascendencia propia son simple consecuencia de una única modificación legal, que extiende sus efectos por todo el texto reglamentario: el ejemplo más claro es la unificación de las categorías de suelo urbanizable, que provoca la supresión de toda referencia al suelo urbanizable delimitado y no delimitado, fuera del régimen transitorio. Un efecto similar se produce en relación con el régimen de sustitución forzosa y con el deber de cesión de aprovechamiento, cuyo destinatario es ahora la Administración actuante y no exclusivamente el Ayuntamiento.

Otra numerosa tipología comprende los ajustes de preceptos sobre los cuales han ido surgiendo dudas interpretativas entre los aplicadores: así sucede respecto de las equivalencias terminológicas con la Ley de Suelo, el alcance del deber de conservación, las condiciones para autorizar usos excepcionales en suelo rústico (aclarando cómo ha de evaluarse su interés público en cada caso), la elaboración de Estudios de Detalle en los Municipios sin planeamiento, el uso de los coeficientes de ponderación (limitado ahora a la gestión urbanística), los supuestos de subrogación en las competencias municipales, el régimen de compatibilidad de usos, la gestión de sistemas generales en suelo rústico, la atribución de aprovechamiento a los terrenos de uso y dominio público, o las excepciones a la necesidad de licencia de parcelación.

En cuanto a las aportaciones más trascendentes, el título primero se ocupa de los ajustes derivados de la creación de nuevas figuras de planeamiento general, del ahora único criterio para clasificar suelo urbano –la inserción en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población- y de la nueva concepción del suelo urbanizable, próxima a la antigua categoría de suelo urbanizable delimitado. El Reglamento resuelve las dudas técnicas que plantea la Ley 4/2008, como la extinción de la condición de solar, las excepciones a la regla de colindancia del suelo urbanizable con el suelo urbano, las limitaciones de la clasificación como suelo urbanizable de terrenos protegidos, y el momento a partir del cual la completa ejecución de las determinaciones del planeamiento permite considerar los terrenos ya urbanizados como suelo urbano consolidado.

Sin salir del título primero hay dos cuestiones de gran alcance, si bien sólo respecto de la primera se opera una auténtica transformación del texto reglamentario: la reforma del régimen del suelo urbano y urbanizable, que ha de acomodarse a los cambios de la legislación del Estado recogidos en la Ley 4/2008. En especial en cuanto a los propietarios del suelo, gran parte de cuyos derechos y deberes se trasladan a quienes promuevan las actuaciones urbanísticas –para lo cual han de asumir la condición de urbanizador- sin perjuicio y con independencia de que sean o no propietarios. Por eso el nuevo artículo 48 será la referencia normativa de primer orden, mientras que los artículos 40 a 47, donde se despliega el régimen de derechos y deberes de los propietarios según la categoría de suelo, pasan a jugar un papel secundario.

El segundo aspecto más relevante dentro del título primero es el relativo al suelo rústico: en el capítulo segundo se definen las nuevas categorías de actividades extractivas y de asentamiento irregular, y se ajustan los conceptos de gran parte de las categorías restantes, a veces para mejorar su sintonía con la normativa sectorial; y en el capítulo cuarto se ajusta el régimen de las categorías de suelo rústico de entorno urbano y se desarrolla el régimen de las nuevas categorías de suelo rústico de actividades extractivas y de asentamiento irregular.

Desde un punto de vista cuantitativo, donde los ajustes son más abundantes es en el título segundo, en particular respecto de las determinaciones de ordenación general: en el artículo 81, el fomento del crecimiento compacto justifica la obligación de situar en suelo urbano al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas existentes y previstas; el nuevo artículo 86 bis pretende asentar el margen de movimiento de la edificabilidad y la densidad de población, tras una década de debate social y profesional; y el artículo 87 hace lo propio con la reserva para la construcción de viviendas protegidas, en el marco de las posibilidades de flexibilidad que brinda la legislación del Estado, y distinguiéndose claramente del índice de variedad de uso, con el que se vinculaba en la legislación anterior.

En la ordenación detallada destacan las reglas sobre cálculo de la edificabilidad –sin recurrir a coeficientes de ponderación– y del aprovechamiento medio –donde sí proceden dichos coeficientes ya que es una técnica para la equidistribución entre propietarios en la fase de gestión. En cuanto a las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas, destaca la posibilidad de sustituir plazas de aparcamiento por superficies vinculadas al transporte público, y la obligación de mantener la cuantía de las reservas incluso después de que los terrenos alcancen la condición de suelo urbano consolidado. Sobre documentación se acogen varios mandatos de la Ley de Suelo –resumen ejecutivo, informe de sostenibilidad económica– y de la normativa ambiental –informe de sostenibilidad ambiental, mapa de riesgos naturales.

En materia de procedimiento el esfuerzo se concentra en la armonización con la legislación sectorial y en el acomodo a la distribución de competencias administrativas, especialmente necesario en cuanto a la articulación con las competencias de ordenación del territorio, tradicionalmente próximas a la actividad urbanística, y en cuanto a los efectos de la normativa ambiental. De ahí la necesidad de interpretar ésta con criterios de eficacia administrativa y seguridad jurídica, lo que conduce a identificar el procedimiento exigible en cada caso, con apoyo en la determinación ya realizada por el órgano ambiental, y a rellenar las lagunas de la tramitación, tareas todas propias del nivel reglamentario.

El título tercero se beneficia del perfil avanzado del Reglamento vigente en materia de gestión. Así la caracterización del urbanizador, la unificación normativa de las entidades urbanísticas colaboradoras o las actuaciones aisladas de urbanización y normalización exigen pocos ajustes. Entre las novedades destacan la graduación de plazos para recibir la urbanización, el procedimiento abreviado para constituir entidades urbanísticas colaboradoras, la opción de aplicar los sistemas de actuación integrada a las actuaciones aisladas, la prioridad de los propietarios –que disponen del primer mes tras la aprobación del planeamiento, durante el cual solo pueden presentarse iniciativas por concierto o compensación, la posibilidad de constituir juntas de compensación antes de la aprobación de la ordenación detallada, y la reforma del sistema de concurrencia, tanto para recoger las novedades de la Ley 4/2008 como para armonizarlo con la normativa de contratación administrativa.

En la parte final del Reglamento los cambios son menores, fuera de las necesarias adaptaciones a la Ley 4/2008. Cabe citar: en el título IV, la reducción de plazos para las obras de modificación y reforma y para las licencias de parcelación y de primera ocupación, la ampliación de los supuestos en los que cabe otorgar una licencia parcial, y el completo desarrollo de los regímenes de venta y sustitución forzosa; en el título V, la reformulación de las reglas sobre transmisión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo; y en el título VII, los mandatos sobre publicidad de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como el control de las actuaciones que pueden ser objeto de convenio.

El régimen transitorio previsto en 2004 se actualiza por completo, manteniendo su estructura: la primera disposición aclara la primacía del Reglamento sobre el planeamiento general previo, y las cinco siguientes señalan el régimen de vigencia de los diferentes instrumentos, lógicamente más complejo en los Municipios sin planeamiento general adaptado a la Ley de Urbanismo. Para los mayores de 5.000 habitantes, la urgencia de esa adaptación justifica la imposibilidad de aprobar entre tanto modificaciones y planes de desarrollo. Por último, una disposición final modifica el régimen de protección de los cementerios, adaptándolo a la realidad de Castilla y León.

Vista la disposición final tercera de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y la disposición final primera de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo, que autorizan a la Junta de Castilla y León para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de dichas leyes,

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 9 de julio de 2009,

DISPONE:

Artículo 1.- Reforma del Título Preliminar del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El Título Preliminar del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 3, que queda redactado del siguiente modo:

2. La normativa urbanística es el conjunto de normas que regulan la ordenación del territorio y el urbanismo, integrado por la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León y la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como por este Reglamento y por los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico aplicables en cada caso.

Dos. En la letra b) del apartado 1 del artículo 4, se modifica la segunda de las competencias citadas y se añade una cuarta, todo ello con la siguiente redacción:

2ª. La coordinación de la actividad urbanística de las Administraciones públicas, entre sí y con la iniciativa privada.

4ª. La elaboración, aprobación y en su caso ejecución de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos previstos en los instrumentos de ordenación del territorio, incluidas las potestades que la normativa urbanística atribuye a la Administración municipal en el sistema de concurrencia.

Tres. Se modifican el primer párrafo y la letra b) del apartado 3 del artículo 5, que quedan redactados del siguiente modo:

3. En aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, la actividad urbanística pública debe orientarse en todo caso a la consecución de los siguientes objetivos generales:

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

1º. 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.

2º. 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.

3º. 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.

4º. 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.

5º. 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.

6º. 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.

7º. 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.

8º. 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.

9º. 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.

10º. 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.

11º. 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.

Artículo 2.- Reforma del Título I del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El Título I del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 19, que queda redactado del siguiente modo:

2. *No obstante lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 14, el coste de los trabajos, obras y servicios necesarios para cumplir el deber de conservación corresponde a los propietarios sólo hasta el límite del citado deber, y al Ayuntamiento en lo que exceda de dicho límite. A tal efecto:*

a) *El límite del deber de conservación de un inmueble se fija en la mitad de su coste de reposición.*

b) *Se entiende por coste de reposición el valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta equivalente al original, calculado conforme a las siguientes reglas:*

1ª. *Se considerará la misma superficie construida.*

2ª. *Se considerarán características constructivas análogas a las del inmueble original, con nivel de calidad equivalente, y de forma que sea posible su autorización conforme a la normativa vigente.*

3ª. *Se incluirán el coste de ejecución, los gastos financieros, el beneficio empresarial, los honorarios profesionales y los tributos que graven la construcción.*

4ª. *Se excluirá el valor del suelo.*

5ª. *No se realizarán depreciaciones de ningún tipo.*

Dos. Se modifican las letras b) y c) del artículo 20, que quedan redactadas del siguiente modo:

b) *Suelo urbanizable.*

c) *Suelo rústico, dentro del cual se distinguen las siguientes categorías:*

1ª. *Suelo rústico común.*

2ª. *Suelo rústico de entorno urbano.*

3ª. *Suelo rústico de asentamiento tradicional.*

4ª. *Suelo rústico de asentamiento irregular.*

5ª. *Suelo rústico de actividades extractivas.*

6ª. *Suelo rústico con protección agropecuaria.*

7ª. *Suelo rústico con protección de infraestructuras.*

8ª. *Suelo rústico con protección cultural.*

9ª. *Suelo rústico con protección natural.*

10ª. *Suelo rústico con protección especial.*

Tres. En el artículo 21, se modifica el primer párrafo del apartado 2 así como el apartado 3, que quedan redactados del siguiente modo:

2. *La clasificación del suelo puede establecerse también por los instrumentos de ordenación del territorio habilitados para ello en la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, así como por las Normas Urbanísticas Territoriales y las Normas Urbanísticas de Coordinación. Todos estos instrumentos pueden:*

3. *Una vez establecida, la clasificación del suelo sólo puede alterarse mediante la revisión o modificación del Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales, o bien por los instrumentos citados en el apartado anterior. No obstante, los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable en los que, en ejecución del planeamiento urbanístico, se dé pleno cumplimiento a los deberes legales exigibles, serán considerados como suelo urbano consolidado a partir de la recepción de la urbanización.*

Cuatro. Se añade un artículo 22 bis, titulado “*Clasificación y situaciones básicas de suelo*”, con la siguiente redacción:

A efectos de la aplicación del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se entiende que:

a) *Se encuentran en la situación básica de suelo rural:*

1º. *Los terrenos clasificados como suelo rústico.*

2º. *Los terrenos que tengan la condición de suelo rústico conforme al artículo 67.*

3º. *Los terrenos clasificados como suelo urbanizable, hasta la recepción de la urbanización.*

b) *Se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado:*

1º. *Los terrenos clasificados como suelo urbano.*

2º. Los terrenos que tengan la condición de suelo urbano conforme al artículo 67.

3º. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable, una vez recibida la urbanización.

Cinco. Se modifica el apartado 1 del artículo 23, que queda redactado del siguiente modo:

1. El suelo urbano es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios citados deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.

b) Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

Seis. En el artículo 24, se modifica el primer párrafo del apartado 1 así como el apartado 2, y se añade un apartado 3, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

1. Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:

2. La condición de solar se extinguirá:

a) Por el cambio de clasificación de los terrenos; en tal caso la eficacia de la extinción se producirá con la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que la incluya entre sus determinaciones.

b) Por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización; en tal caso la eficacia de la extinción se producirá en el momento en que el Ayuntamiento se la notifique al propietario, ya sea:

1º. De oficio, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario.

2º. Mediante la resolución de un procedimiento de licencia urbanística u orden de ejecución, con audiencia al propietario.

3. Los terrenos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado o urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para:

a) Conectar las vías públicas y servicios urbanos del sector en el que estén incluidos los terrenos con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes.

b) Ampliar o reforzar los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos.

Siete. Se modifica la letra a) del apartado 1 del artículo 26, que queda redactada del siguiente modo:

a) Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada.

Ocho. Se modifica el artículo 27, que queda redactado del siguiente modo:

1. El suelo urbanizable es el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo.

2. Pueden clasificarse como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos. Estas demandas deben analizarse en la memoria del instrumento que clasifique los terrenos.

b) Que se incluyan en un sector cuyo perímetro sea colindante en al menos un 20 por ciento con el suelo urbano de un núcleo de población existente. Este requisito puede excusarse en los siguientes casos:

1º. Cuando el sector que se va a clasificar tenga uso predominante industrial, entendiéndose incluida la explotación agropecuaria intensiva, y siempre que los usos compatibles no industriales no superen el 20 por ciento de la edificabilidad permitida.

2º. Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable, con los cuales sea colindante en al menos un 20 por ciento de su perímetro.

3º. Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por terrenos protegidos por la legislación sectorial, con una distancia máxima de 2.000 metros.

4º. Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

3. Asimismo pueden clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 30, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. No obstante, dichos terrenos no podrán ser urbanizados, y los efectos de su clasificación se limitarán:

a) A las actuaciones de gestión urbanística necesarias para la obtención de los terrenos para el uso público.

b) A las actuaciones, obras y trabajos que sean necesarios para la recuperación y adecuación de los terrenos, en el marco de la normativa que los protege.

4. Los terrenos incluidos en suelo urbanizable deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 o remitirse a un Plan Parcial. Cuando se establezca su ordenación detallada los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.

5. Cuando la ordenación detallada se remita a un Plan Parcial, debe señalarse un plazo para la aprobación del mismo, con un máximo de ocho años. En defecto de indicación expresa, el plazo para la aprobación del Plan Parcial es de ocho años.

Nueve. En el artículo 30 se añade un apartado 2, y el texto actual se convierte en apartado 1. El nuevo apartado 2 queda redactado del siguiente modo:

2. Asimismo deben clasificarse como suelo rústico los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable.

Diez. Se modifica el artículo 31, que queda redactado del siguiente modo:

Se incluirán en la categoría de suelo rústico común los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y no se incluyan en ninguna de las categorías señaladas en los artículos siguientes.

Once. En el artículo 32 se modifica el primer párrafo y se añade una letra d), todo ello con la siguiente redacción:

Pueden incluirse en la categoría de suelo rústico de entorno urbano los terrenos contiguos al suelo urbano o urbanizable que se clasifiquen como suelo rústico con alguna de las siguientes finalidades:

d) *Para favorecer actividades vinculadas al ocio compatibles con su naturaleza rústica.*

Doce. Se añade un artículo 33 bis, titulado “Suelo rústico de asentamiento irregular”, con la siguiente redacción:

Pueden incluirse en la categoría de suelo rústico de asentamiento irregular los terrenos que hayan sido objeto de parcelación urbanística u ocupación por la edificación mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento.

Trece. Se añade un artículo 33 ter, titulado “Suelo rústico de actividades extractivas”, con la siguiente redacción:

Pueden incluirse en la categoría de suelo rústico de actividades extractivas los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico a fin de reservarlos para dichas actividades, lo que se justificará por la calidad y abundancia del recurso minero o por su proximidad a los lugares en los que resulte necesario.

Catorce. En el artículo 34 se modifica el primer párrafo y la letra a), que quedan redactados del siguiente modo:

Pueden incluirse en la categoría de suelo rústico con protección agropecuaria los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico con alguna de las siguientes finalidades:

a) *Para protegerlos por su interés, calidad, riqueza, tradición, singularidad u otras características agrícolas, ganaderas o forestales.*

Quince. Se modifica el primer párrafo del artículo 35, que queda redactado del siguiente modo:

Se incluirán en la categoría de suelo rústico con protección de infraestructuras los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

Dieciséis. Se modifica el primer párrafo del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

Se incluirán en la categoría de suelo rústico con protección cultural los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

Diecisiete. Se modifica el primer párrafo y las letras a) y c) del artículo 37, que quedan redactados del siguiente modo:

Se incluirán en la categoría de suelo rústico con protección natural los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Los terrenos que deban ser objeto de especial protección conforme a la normativa ambiental.

c) Las vías pecuarias, excepto las que ya formen parte del suelo urbano o urbanizable y aquellas para las que se autorice un trazado alternativo conforme a su legislación reguladora.

Dieciocho. Se modifica el primer párrafo del artículo 38, que queda redactado del siguiente modo:

Se incluirán en la categoría de suelo rústico con protección especial los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

Diecinueve. En el apartado 1 del artículo 40, se modifica la letra a), así como el primer párrafo y el punto 2º de la letra b), y se añade un punto 3º a la letra b), todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

a) A completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

2º. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90 por ciento del incremento.

3º. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el Ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.

Veinte. En el apartado 1 del artículo 41, se modifican las letras a), b) y c), y se añaden letras d) y e), todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

a) Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.

b) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico.

c) Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.

d) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.

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

Veintiuno. La sección 2ª del capítulo III del título I pasa a denominarse “Régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada”.

Veintidós. El artículo 42 pasa a titularse “Derechos en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada” y en su apartado 1 se modifica el primer párrafo y la letra a), así como el primer párrafo y los puntos 1º y 3º de la letra b), todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada tienen los siguientes derechos:

a) A participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

1º. En municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector, salvo en los sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural, donde se aplica íntegramente el aprovechamiento medio del sector.

3º. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.

Veintitrés. Se modifica el artículo 43, que pasa a titularse “Deberes en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada” y queda redactado del siguiente modo:

1. Para ejercer los derechos definidos en el artículo anterior, los propietarios de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el artículo 48. Asimismo deben:

a) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación, cuando no asuman ellos mismos dicha condición.

b) Proceder al reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

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

2. Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado con ordenación detallada no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes establecidos en el artículo 48. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al artículo 214.

Veinticuatro. La sección 3ª del capítulo III del título I pasa a denominarse “Régimen del suelo urbanizable con ordenación detallada”.

Veinticinco. El artículo 44 pasa a titularse “Derechos en suelo urbanizable con ordenación detallada” y en su apartado 1 se modifica el primer párrafo y las letras a) y b), todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

1. Los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada tienen los siguientes derechos:

a) A participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, todo ello en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

1º. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector, salvo en los sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural, donde se aplica íntegramente el aprovechamiento medio del sector.

2º. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.

Veintiséis. Se modifica el artículo 45, que pasa a titularse “Deberes en suelo urbanizable con ordenación detallada” y queda redactado del siguiente modo:

1. Para ejercer los derechos definidos en el artículo anterior, los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las

actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el artículo 48. Asimismo deben:

a) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación, cuando no asuman ellos mismos dicha condición.

b) Proceder al reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

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

2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable con ordenación detallada no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes establecidos en el artículo 48. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al artículo 214.

Veintisiete. La sección 4ª del capítulo III del título I pasa a denominarse “*Régimen del suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada*”, e incluirá solamente los artículos 46 y 47.

Veintiocho. Se modifica el artículo 46, que queda redactado del siguiente modo:

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable que aún no tengan ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto deben presentar al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les somete al régimen previsto en los artículos 42 y 43 para el suelo urbano no consolidado o en los artículos 44 y 45 para el suelo urbanizable.

Veintinueve. Se modifica el artículo 47, que queda redactado del siguiente modo:

En suelo urbanizable, hasta que se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca su ordenación detallada, se aplica el régimen del suelo rústico común. No obstante, los usos excepcionales citados en el artículo 57 sólo podrán autorizarse con carácter provisional, conforme al procedimiento y condiciones previstos en el artículo 313.

Treinta. Se añade una sección 5ª en el capítulo III del título I, denominada “*Deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas*”, y que incluye el artículo 48. La anterior sección 5ª pasa a ser la sección 6ª.

Treinta y uno. Se modifica el artículo 48, que pasa a titularse “*Deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas*” y queda redactado del siguiente modo:

La promoción de las actuaciones urbanísticas cuyo objeto sea completar o rehabilitar la urbanización de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, o bien urbanizar terrenos clasificados como suelo urbanizable, comporta los siguientes deberes:

a) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la ubicación de nuevos sistemas generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento. Los terrenos entregados cumplirán las siguientes condiciones:

1ª. Los terrenos se entregarán completamente urbanizados, excepto los destinados a la ubicación de nuevos sistemas generales exteriores al sector.

2ª. Los terrenos se entregarán libres de cargas y gravámenes. No obstante, cuando alguno de los elementos del sistema general o local de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres sobre otros terrenos privados.

b) Entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, conforme a las siguientes reglas:

1ª. Los terrenos se entregarán completamente urbanizados y libres de todo tipo de cargas y gravámenes.

2ª. El destino de los terrenos entregados será su integración en el correspondiente patrimonio público de suelo.

3ª. La Administración actuante puede admitir que los terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la ejecución de obras o la prestación de servicios de valor equivalente, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de

viviendas con protección pública, conforme a las reglas previstas en el apartado 2 del artículo 438.

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

1º. Las obras precisas para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.

2º. Las obras precisas para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

3º. Las demás obras necesarias para la captación, potabilización, suministro, evacuación y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora.

4º. Las infraestructuras de transporte público que el planeamiento urbanístico exija para promover la movilidad sostenible.

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

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del ámbito de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuanto tengan derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente y complementariamente en el artículo 209.

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

Treinta y dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 50, que queda redactado del siguiente modo:

2. Si la prórroga no se concede, e igualmente si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento puede acordar, previa audiencia a los

interesados, el inicio del procedimiento para expropiar los terrenos y demás bienes inmuebles por incumplimiento de la función social de la propiedad, o bien para someterlos al régimen de venta forzosa o al de sustitución forzosa.

Treinta y tres. Se modifica el primer párrafo del artículo 53, que queda redactado del siguiente modo:

En suelo rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas, conforme se definen en la disposición adicional única. A tal efecto:

Treinta y cuatro. Se modifica el artículo 55, que queda redactado del siguiente modo:

1. En suelo rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o dotaciones urbanísticas previstas en la normativa sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico, o en proyectos para la implantación de usos permitidos o autorizables en suelo rústico.

2. Las Administraciones públicas no pueden ejecutar directamente ni financiar, promover o apoyar de ningún modo la realización de obras de urbanización que vulneren lo dispuesto en el apartado anterior.

Treinta y cinco. En el artículo 57, se modifica el primer párrafo y la letra e), y se intercala un nuevo punto 7º en la letra c), pasando el anterior punto 7º a ser el punto 8º. Todo ello queda redactado del siguiente modo:

Además de los derechos ordinarios establecidos en el artículo anterior, en suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, en las condiciones establecidas en los artículos 58 a 65 para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial:

7º. Las instalaciones de regadío.

e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.

Treinta y seis. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 58, que queda redactada del siguiente modo:

b) Usos sujetos a autorización, que son aquéllos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa

a la licencia urbanística conforme al procedimiento de los artículos 306 y 307. En dicho procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización, en los términos previstos en el artículo 308, e imponerse las cautelas que procedan.

Treinta y siete. Se modifica el punto 1º de la letra b) y la letra c) del artículo 60, que quedan redactados del siguiente modo:

1º. Los citados en las letras a), d), f) y g) del artículo 57.

c) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57, y además los citados en las letras b) y e) del artículo 57.

Treinta y ocho. Se añade un artículo 61 bis, titulado “Régimen del suelo rústico de asentamiento irregular”, con la siguiente redacción:

En suelo rústico de asentamiento irregular se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos sujetos a autorización los citados en el artículo 57.

b) Son usos prohibidos los no citados en los artículos 56 y 57.

Treinta y nueve. Se añade un artículo 61 ter, titulado “Régimen del suelo rústico de actividades extractivas”, con la siguiente redacción:

En suelo rústico de actividades extractivas se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos los citados en la letra b) del artículo 57, sin perjuicio de las exigencias de la normativa sectorial y ambiental.

b) Son usos sujetos a autorización los citados en las letras a), c) y f) del artículo 57.

c) Son usos prohibidos los no citados en los artículos 56 y 57, y además los citados en las letras d), e) y g) del artículo 57.

Cuarenta. Se modifica la letra b) del artículo 66, que queda redactada del siguiente modo:

b) Por lo dispuesto específicamente en este capítulo, y en su desarrollo en los instrumentos citados en el artículo 21.2.

Cuarenta y uno. En el artículo 67, se modifica el apartado 1, el primer párrafo de la letra b) del apartado 2, y el punto 1º de la letra b) del apartado 2, que quedan redactados del siguiente modo:

1. En los municipios sin planeamiento urbanístico municipal, en tanto la clasificación del suelo no sea establecida por los instrumentos citados en el artículo 21.2, todos los terrenos del término municipal deben considerarse incluidos en suelo urbano consolidado o en suelo rústico, conforme a los criterios señalados en los siguientes apartados.

b) Contar con los siguientes servicios:

1º. Acceso por vía de uso y dominio público, integrada en la malla urbana y transitable por vehículos automóviles hasta una distancia máxima de 50 metros.

Cuarenta y dos. En el artículo 68, se modifica la letra a), el primer párrafo de de la letra b) y el punto 1º de la letra b), que quedan redactados del siguiente modo:

a) Acceso por vía de uso y dominio público que esté integrada en la malla urbana y que sea transitable por vehículos automóviles.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que permitan los instrumentos citados en el artículo 21.2:

1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución, con una dotación mínima de 200 litros por habitante y día.

Cuarenta y tres. Se modifican las letras a) y b) del artículo 69, que quedan redactadas del siguiente modo:

a) A completar o rehabilitar la urbanización de sus terrenos a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

b) A edificar los terrenos que tengan la condición de solar con las condiciones establecidas en los artículos de esta sección y en los instrumentos citados en el artículo 21.2.

Cuarenta y cuatro. Se modifican las letras a) y b) del artículo 70, que quedan redactadas del siguiente modo:

a) Deber de urbanización: los propietarios deben completar o rehabilitar la urbanización de sus terrenos a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar,

costeando todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, y ejecutando en su caso las obras correspondientes.

b) Deber de cesión: los propietarios deben ceder gratuitamente al municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones que en su caso señalen los instrumentos citados en el artículo 21.2. En defecto de alineaciones, debe cederse la superficie necesaria para que la nueva construcción se sitúe al menos a 2 metros del eje de la vía pública. No obstante, en los ámbitos declarados Bien de Interés Cultural esta obligación queda subordinada a lo dispuesto en la legislación sobre patrimonio cultural.

Cuarenta y cinco. Se modifica el primer párrafo, la letra a) y el punto 2º de la letra c) del artículo 71, que quedan redactados del siguiente modo:

En el suelo urbano de los municipios sin planeamiento urbanístico municipal, las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, deben respetar las siguientes normas:

a) La altura máxima es la media de las construcciones e instalaciones de uso similar ya existentes en el municipio que se hayan edificado conforme a la normativa vigente en su momento, sin superar nunca tres plantas sobre ninguna de las rasantes, incluidos áticos, plantas bajo cubierta, plantas bajas y semisótanos que sobresalgan más de un metro de cualquiera de las rasantes. En caso de reforma, rehabilitación o ampliación de construcciones o instalaciones existentes, la altura máxima es la existente, salvo cuando los instrumentos citados en el artículo 21.2 señalen otra, no superior a tres plantas, para adaptarse a las características del núcleo.

2º. Se prohíben los edificios de vivienda colectiva, entendidos como aquellos que dispongan de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

Cuarenta y seis. Se modifica el apartado 2 del artículo 73, que queda redactado del siguiente modo:

2. Este régimen del suelo rústico tiene carácter de régimen mínimo de protección, debiendo respetarse también las demás condiciones que impongan los instrumentos citados en el artículo 21.2 o la legislación sectorial.

Cuarenta y siete. Se modifica el primer párrafo, el punto 2º de la letra a) y el punto 2º de la letra c) del artículo 74, que quedan redactados del siguiente modo:

En el suelo rústico de los municipios sin planeamiento urbanístico municipal, las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, deben respetar las siguientes normas, y las que en su desarrollo establezcan los instrumentos citados en el artículo 21.2:

2º. La reforma, rehabilitación o ampliación de construcciones o instalaciones existentes, cuya altura máxima es la existente, salvo cuando los instrumentos citados en el artículo 21.2 señalen otra, no superior a dos plantas, para adaptarse al entorno.

2º. Se prohíben los edificios de vivienda colectiva, entendidos como aquellos que dispongan de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

Artículo 3.- Reforma del Título II del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El Título II del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el artículo 76, que queda redactado del siguiente modo:

Los instrumentos de planeamiento general tienen como objeto establecer las determinaciones de ordenación general, sin perjuicio de que también pueden establecer determinaciones de ordenación detallada para ámbitos concretos. Según su complejidad y el alcance de sus determinaciones, se distinguen los siguientes:

a) Los Planes Generales de Ordenación Urbana, cuya elaboración y tramitación:

1º. Es obligatoria en los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes

2º. Es obligatoria en los demás municipios que a tal efecto señalen los instrumentos citados en el artículo 21.2 o bien la Junta de Castilla y León mediante Acuerdo, atendiendo a circunstancias objetivas como situación, población, función en el sistema urbano o especial complejidad urbanística actual o potencial.

3º. Es potestativa en los demás municipios.

b) Normas Urbanísticas Municipales, cuya elaboración es obligatoria en los municipios con población igual o superior a 500 habitantes que no cuenten con Plan

General de Ordenación Urbana, y potestativa en los demás municipios.

c) Normas Urbanísticas de Coordinación, 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 66 a 74, y que serán aplicables en tanto se mantenga dicha circunstancia.

Dos. Se modifica el primer párrafo del artículo 77, que queda redactado del siguiente modo:

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen como objeto establecer la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen. Según su objeto y ámbito de aplicación, se distinguen los siguientes:

Tres. Se añade un artículo 77 bis, titulado “*Otras formas de establecer determinaciones de planeamiento*”, que queda redactado del siguiente modo:

1. Cuando concurren circunstancias de interés supralocal, las determinaciones del planeamiento urbanístico podrán también ser establecidas mediante:

a) El procedimiento de subrogación de la Comunidad Autónoma en las competencias de elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico regulado en el artículo 180.

b) Los instrumentos de ordenación del territorio regulados en la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

2. Entre las circunstancias de interés supralocal que justifiquen la aplicación del apartado anterior se entienden incluidas:

a) La ausencia u obsolescencia del planeamiento municipal, cuando la misma amenace competencias o intereses de ámbito supralocal, así como cuando se incumplan los mandatos del artículo 76.

b) La necesidad de viviendas con protección pública, de suelo para actividades productivas o de dotaciones urbanísticas públicas.

c) La conveniencia de proteger el medio ambiente o el patrimonio cultural.

d) La existencia de riesgos naturales o tecnológicos.

Cuatro. Se modifica el artículo 78, que queda redactado del siguiente modo:

1. Por Decreto de la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento, pueden aprobarse Normas Técnicas Urbanísticas que desarrollen con carácter vinculante lo establecido en la Ley de Urbanismo y en este Reglamento en cuanto a:

a) Aspectos de la Ley de Urbanismo y de este Reglamento que precisen de aclaración.

b) Requisitos de calidad, claridad y homogeneidad que deban cumplir los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

c) Criterios para la concreción de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en especial en lo relativo a la clasificación del suelo, la determinación de reservas para sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas.

d) Criterios para la autorización de usos excepcionales en suelo rústico.

2. Por Orden del Consejero de Fomento pueden aprobarse Instrucciones Técnicas Urbanísticas de carácter orientativo, con las siguientes finalidades:

a) Interpretar y aclarar aspectos de la Ley de Urbanismo y de este Reglamento, o de su relación con la normativa sectorial. En este último caso su aprobación requiere informe favorable de la Consejería competente sobre dicha normativa sectorial.

b) Proponer objetivos de calidad, claridad y homogeneidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, incluidos los modelos de estatutos previstos en el artículo 193 bis.

c) Definir criterios sobre planificación, diseño, ejecución, recepción, conservación y mantenimiento de las obras de urbanización.

d) Ofrecer modelos de ordenación para las zonas de ordenación urbanística en las que se divida cada término municipal, que regulen los parámetros de uso y tipología de las construcciones e instalaciones, a fin de homogeneizar la terminología y los conceptos

urbanísticos, reducir el grado de discrecionalidad en su interpretación, simplificar la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico y facilitar un mejor conocimiento público de los mismos.

Cinco. Se modifica la letra b) del artículo 79, que queda redactada del siguiente modo:

b) Establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Seis. En el apartado 1 del artículo 80, se modifica la 3ª determinación de la letra a), se añade una 5ª determinación en la letra a), y se modifica la letra c), todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

3ª. Sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos.

5ª. Reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

c) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, los parámetros de ordenación general para cada sector (artículos 86 a 88).

Siete. Se añade un apartado 2 al artículo 81, de forma que su texto anterior se convierte en el apartado 1. El nuevo apartado 2 queda redactado del siguiente modo:

2. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, y salvo que los instrumentos de ordenación del territorio establezcan otros criterios, se aplicarán las siguientes normas:

a) El Plan General no podrá generar nuevos núcleos de población ni modificar los existentes de manera que se comprometa o perjudique la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios de interés general.

b) Al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas existentes y las previstas por el Plan General se situarán en suelo urbano.

Ocho. Se modifica el artículo 82, que queda redactado del siguiente modo:

El Plan General de Ordenación Urbana debe clasificar la totalidad del suelo del término municipal en todas o algunas de las clases y categorías de suelo definidas en el

artículo 20, de acuerdo a los criterios señalados en los artículos 22 a 39.

Nueve. En el artículo 83 se modifica el primer párrafo y la letra e) del apartado 1, se añaden letras f) y g) al apartado 1 y se añade una letra c) al apartado 4, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe señalar y cuantificar los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y, en caso necesario, espacios protegidos, teniendo en cuenta tanto los datos constatados en el momento de su elaboración como los que puedan resultar de la ejecución de sus determinaciones, y aplicando los siguientes criterios:

e) El sistema general de equipamientos debe diseñarse con el objetivo de favorecer la funcionalidad y eficiencia de los equipamientos, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población. Asimismo debe satisfacer las exigencias de la normativa sectorial.

f) El sistema general de espacios protegidos integrará aquellos terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 30, sea conveniente obtener para el uso público.

g) Los terrenos destinados a sistema general que aún no hayan pasado a titularidad pública solo podrán incluirse en suelo urbano o urbanizable si se incluyen en algún sector o se adscriben porcentualmente a un conjunto de sectores.

c) El sistema de financiación de su ejecución.

Diez. Se añade un artículo 84 bis, titulado “Reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo”, que queda redactado del siguiente modo:

El Plan General de Ordenación Urbana debe delimitar reservas de terrenos de cualquier clase, con el objetivo de ampliar los patrimonios públicos de suelo, conforme al artículo 377.

Once. El artículo 86 pasa a titularse “Ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable”, y se modifican el primer párrafo y las letras a) y c) de su apartado 1, el primer párrafo y las letras c), d) y e) de su apartado 2, así como su apartado 3, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe dividir el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable en ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, delimitándolos conforme a las siguientes reglas:

a) La delimitación debe efectuarse atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando preferentemente como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes. Además se procurará incluir fincas completas y facilitar la ulterior gestión urbanística.

c) Los sectores de suelo urbanizable pueden también ser discontinuos, a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.

2. Para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, el Plan General debe fijar, además de la delimitación, los parámetros de ordenación general:

c) Edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, con las reglas señaladas en el artículo siguiente.

d) Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 10 por ciento.

e) Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme al artículo 87.

3. Además de los señalados en el apartado anterior, para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable con uso predominante residencial, el Plan General debe fijar también los siguientes parámetros de ordenación general:

a) Densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, con las reglas señaladas en el artículo siguiente.

b) Índice de variedad tipológica, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante: en suelo urbanizable, debe ser igual o superior al 20 por ciento; en suelo urbano no consolidado su mínimo debe señalarse por el planeamiento general.

Doce. Se añade un artículo 86 bis, titulado “Densidad en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable”, que queda redactado del siguiente modo:

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana, la densidad de población y la edificabilidad respetarán los siguientes límites:

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

b) En los demás núcleos de población incluidos en municipios con Plan General de Ordenación Urbana: de 20 a 50 viviendas, y hasta 7.500 metros cuadrados edificables por hectárea.

2. En suelo urbano no consolidado el Plan General podrá establecer justificadamente densidades y edificabilidades que no cumplan los límites señalados en el apartado anterior, en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de actuaciones de reforma interior que tengan por objeto la descongestión o rehabilitación del sector, la mejora de sus condiciones de habitabilidad, la obtención de suelo para dotaciones urbanísticas o un mayor número de viviendas con protección pública.

b) 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.

3. Para la aplicación de las reglas previstas en este artículo:

a) Se excluirán de las superficies de referencia los terrenos reservados para sistemas generales.

b) No se tendrá en cuenta la edificabilidad destinada a dotaciones urbanísticas públicas.

c) Con las limitaciones que se señalen, en su caso, mediante Norma Técnica Urbanística, el Plan General podrá:

1º. Eximir del cómputo de edificabilidad todas o algunas de las dotaciones urbanísticas privadas de carácter no lucrativo.

2º. Eximir del cómputo de edificabilidad otros usos no lucrativos, entendiéndose incluidos usos complementarios

del principal que sean obligatorios conforme a la normativa.

3º. Establecer coeficientes reductores que se apliquen a la edificabilidad de usos cuya implantación convenga incentivar.

4. Exclusivamente a efectos del cálculo de las densidades máxima y mínima de población, el planeamiento que establezca la ordenación detallada puede contar como una vivienda, dos de superficie útil entre 50 y 70 metros cuadrados y calificadas como “vivienda joven” por la Consejería de Fomento. El número de las “viviendas jóvenes” no puede superar el 40 por ciento del total de las viviendas resultantes en el sector.

Trece. Se modifica el artículo 87, que queda redactado del siguiente modo:

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe reservar para la construcción de viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva.

2. No obstante, de forma excepcional y justificada, el Plan General podrá:

a) En determinados sectores de suelo urbano no consolidado, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 10 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

b) En determinados sectores de suelo urbanizable, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 20 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector. Además, cualquier reducción en suelo urbanizable debe compensarse con reservas superiores en otros sectores, de forma que se cumpla la reserva del 30 por ciento de la edificabilidad residencial para el conjunto del suelo urbanizable del término municipal.

c) La aplicación de lo previsto en este apartado exigirá la justificación del respeto al principio de cohesión social.

Catorce. El artículo 88 pasa a titularse “Inclusión de sistemas generales en los sectores de suelo urbano no

consolidado y suelo urbanizable”, y se modifica su párrafo primero, que queda redactado del siguiente modo:

En los sectores de suelo urbanizable, y en caso necesario también en los de suelo urbano no consolidado, el Plan General de Ordenación Urbana debe incluir terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales, de cualquier clase o categoría de suelo, optando entre:

Quince. Se modifica la 4ª determinación citada en la letra a) del artículo 91, que queda redactada del siguiente modo:

4º. Delimitación de ámbitos para su expropiación.

Dieciséis. Se modifica la letra b) del artículo 92, que queda redactada del siguiente modo:

b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos (artículo 95).

Diecisiete. En el artículo 94, se modifica el punto 2º de la letra a) del apartado 1, así como el apartado 4, que quedan redactados del siguiente modo:

2ª. Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales; estos últimos no deben ocupar más de un 10 por ciento de la superficie.

4. En las unidades urbanas donde estén previstas, conforme al planeamiento antes vigente, más de 100 viviendas por hectárea o más de 15.000 metros cuadrados edificables en usos privados por hectárea, la calificación urbanística debe establecerse de forma que no se produzca un incremento de la edificabilidad ni de la densidad de población totales de la unidad urbana. A tal efecto se aplicarán las reglas señaladas en el apartado 3 del artículo 86 bis.

Dieciocho. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 95, que quedan redactados del siguiente modo:

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe señalar y cuantificar los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos, teniendo en cuenta los criterios señalados en el artículo 83.1.

2. Los elementos de los sistemas locales de vías públicas, espacios libres públicos y equipamientos públicos deben ser de titularidad y uso público en todo caso.

Diecinueve. Se modifica el artículo 97, que queda redactado del siguiente modo:

El Plan General de Ordenación Urbana puede agrupar terrenos de suelo urbano consolidado en ámbitos de gestión urbanística denominados unidades de normalización, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos. Las unidades deben delimitarse de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del Plan General y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, incluyendo las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes.

Veinte. La sección 4ª del capítulo II del título II pasa a denominarse “Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable”.

Veintiuno. El artículo 101 pasa a titularse “Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable” y se modifica su apartado 1, así como el primer párrafo y las letras a) y b) del apartado 2, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

1. El Plan General de Ordenación Urbana puede establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable donde se estime oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. En otro caso debe aprobarse posteriormente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende:

a) Calificación urbanística (artículo 94, con las especialidades del artículo 103).

b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos (artículo 95, con las especialidades de los artículos 104, 105, 106 y 106 bis).

Veintidós. En el artículo 103, se modifican el primer párrafo, la letra a) y el punto 3º de la letra b), que quedan redactados del siguiente modo:

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, deben aplicarse las siguientes reglas:

a) La edificabilidad se expresa en metros cuadrados edificables, con independencia del uso previsto.

3º. En los sectores de suelo urbanizable, la altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

Veintitrés. En el artículo 104, se modifican el apartado 1 y las letras a) y b) del apartado 3, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos una de ellas de uso público.

a) Cuando se prevea un sistema de transporte público, dentro de la superficie de aparcamiento pueden incluirse las zonas de espera de los viajeros y las que se destinen a la parada y aparcamiento de los vehículos de transporte público, así como a su circulación cuando la misma se realice sobre carril propio.

b) En suelo urbano no consolidado el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta en un 50 por ciento, en función del uso y demás características del sector, siempre que un estudio técnico acredite que existen suficientes plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes con el sector.

Veinticuatro. En el artículo 105, se modifican los apartados 1 y 3 y se añade un apartado 4, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos:

a) En suelo urbano no consolidado: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.

b) En suelo urbanizable: 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 10 por ciento de la superficie del sector.

3. En los sectores de suelo urbano no consolidado puede admitirse de forma excepcional que las superficies

reservadas para el sistema local de espacios libres públicos se destinen:

a) A equipamiento público, tanto de sistema general como local, si de esa forma se consigue una parcela suficiente para ubicar un equipamiento público determinado, y se aporta el compromiso de construcción suscrito por la Administración competente.

b) A otras dotaciones urbanísticas públicas, cuando la reserva no satisfaga condiciones mínimas de funcionalidad y su superficie total sea inferior a 500 metros cuadrados.

4. En los sectores de suelo urbanizable con uso predominante no residencial puede admitirse de forma excepcional que hasta un 50 por ciento de las superficies reservadas para el sistema local de espacios libres públicos se destinen a equipamiento público, en los términos dispuestos en la letra a) del apartado anterior.

Veinticinco. El artículo 106 pasa a titularse “Reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público” y se modifica su apartado 1 y el primer párrafo de su apartado 3, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público debe alcanzar al menos:

a) En suelo urbano no consolidado: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.

b) En suelo urbanizable: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en los sectores de suelo urbano no consolidado cuyas especiales condiciones lo justifiquen, puede admitirse que las superficies reservadas para el sistema local de equipamiento público:

Veintiséis. Se añade un artículo 106 bis, titulado “Garantía de dotaciones”, con la siguiente redacción:

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y urbanizable mantendrán sus estándares dotacionales incluso tras convertirse en suelo urbano consolidado.

2. No obstante, transcurridos ocho años desde la recepción de la urbanización, el Ayuntamiento podrá

destinar a equipamiento privado los terrenos calificados como equipamiento público que aún estuvieran sin uso, hasta un máximo del 50 por ciento de la reserva original, y aplicando las siguientes reglas:

a) Previamente el Ayuntamiento deberá ofrecer los terrenos a la Junta de Castilla y León, que dispondrá de un plazo de 3 meses para resolver sobre la conveniencia de destinarlos a la ubicación de un equipamiento público de su competencia.

b) El uso de equipamiento privado sobre parcelas reservadas para equipamiento público se materializará mediante procedimientos que aseguren el mantenimiento de la titularidad pública de los terrenos.

Veintisiete. Se modifican los apartados 1 y 3 del artículo 107, que quedan redactados del siguiente modo:

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.

d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

3. En suelo urbanizable en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, así como en suelo rústico, no será aplicable la técnica del aprovechamiento medio ni

siquiera cuando se trate de sistemas generales, salvo que el planeamiento general adscriba los terrenos a algún sector de suelo urbanizable.

Veintiocho. En el artículo 108, se modifican el apartado 1 y las letras b) y d) del apartado 2, que quedan redactados del siguiente modo:

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, los mismos pueden dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad de actuación.

b) En suelo urbanizable las unidades de actuación pueden ser discontinuas, tan sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.

d) El aprovechamiento total de una unidad de actuación no puede diferir en más de un 25 por ciento del que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector.

Veintinueve. Se modifican el primer párrafo y la letra c) del apartado 1 del artículo 111, que quedan redactados del siguiente modo:

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe contener los documentos de información que sean necesarios para elaborar el análisis y diagnóstico de la situación urbanística del término municipal, servir de soporte a sus propias determinaciones y realizar su evaluación ambiental. Los documentos de información carecen de valor normativo, y deben evitar la reproducción literal de preceptos de otras normas. Según su carácter, los documentos de información se agrupan en:

c) El informe de sostenibilidad ambiental, que a efectos de la evaluación ambiental debe:

1º. Identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del Plan General.

2º. Analizar varias alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del Plan General; a tal efecto se entenderá por alternativa cero el mantenimiento íntegro de las determinaciones del planeamiento previamente vigente.

3º. Incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

4º. Cumplir los requerimientos de amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que determine la Consejería de Medio Ambiente en el correspondiente documento de referencia, conforme a lo previsto en la legislación sobre evaluación ambiental.

Treinta. Se modifican las letras b) y c) del artículo 112, que quedan redactadas del siguiente modo:

b) Relación de las determinaciones que tengan carácter de ordenación general, detallando la superficie incluida en cada clase y categoría de suelo, así como en las unidades urbanas de suelo urbano consolidado, los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, y los elementos que integran los sistemas generales y los plazos para el establecimiento de la ordenación detallada.

c) Un “resumen ejecutivo”, expresivo de los siguientes extremos:

1º. Los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración.

2º. En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

Treinta y uno. Se modifican el primer párrafo y las letras a) y b) del artículo 113, que quedan redactados del siguiente modo:

La normativa del Plan General de Ordenación Urbana debe recoger sus determinaciones escritas de carácter obligatorio, en forma de texto articulado, evitando la reproducción literal de artículos de otras normas. En particular:

a) Para el suelo urbano consolidado y para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en los que el Plan General establezca la ordenación detallada, la normativa debe organizarse en Ordenanzas de Uso del Suelo.

b) Para los demás sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, la normativa debe organizarse en fichas que sintetizen las determinaciones de ordenación general aplicables a cada sector.

Treinta y dos. Se modifica la letra c) del artículo 114, que queda redactada del siguiente modo:

c) Para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con ordenación detallada, los planos

deben expresar las determinaciones que procedan de las citadas en los artículos 92 a 108, a escala mínima 1:1.000.

Treinta y tres. Se modifican el primer párrafo y la letra b) del artículo 116, que quedan redactados del siguiente modo:

El estudio económico del Plan General de Ordenación Urbana debe recoger sus determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución y financiación de los sistemas generales. En particular:

b) Para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada, el estudio debe incluir un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Treinta y cuatro. Se modifica la letra b) del artículo 117, que queda redactada del siguiente modo:

b) Establecer la ordenación detallada en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Treinta y cinco. Se modifica el primer párrafo y la letra e) del apartado 1 del artículo 120, que queda redactado del siguiente modo:

1. Las Normas Urbanísticas Municipales deben señalar las dotaciones urbanísticas del término municipal: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos públicos y, en su caso, espacios protegidos, teniendo en cuenta tanto los datos constatados en el momento de su elaboración como los que puedan resultar de la ejecución de sus determinaciones, y aplicando los siguientes criterios:

e) Los equipamientos públicos deben diseñarse con el objetivo de favorecer la funcionalidad y eficiencia, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población. Asimismo deben satisfacer las exigencias de la normativa sectorial.

Treinta y seis. Se modifica el apartado 3 del artículo 121, que queda redactado del siguiente modo:

3. Las Normas pueden autorizar que un posterior Plan Especial de Protección concrete y complete los elementos catalogados y su grado de protección, y remitir al mismo la misión de señalar los criterios y normas citados en la letra b) del apartado anterior.

Treinta y siete. El artículo 122 pasa a titularse “Ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable” y se modifica su apartado 1, así como el primer párrafo y las letras c), d) y e) del apartado 2, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

1. Cuando las Normas Urbanísticas Municipales clasifiquen suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deben dividirlos en ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, delimitándolos conforme a las reglas señaladas en el artículo 86.1.

2. Para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, las Normas deben fijar, además de la delimitación, los parámetros de ordenación general:

c) Edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector. Este parámetro no puede superar 5.000 metros cuadrados por hectárea, aplicándose también las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 86 bis.

d) Sólo para los sectores con uso predominante residencial, densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por hectárea, que deben situarse entre 10 y 30 viviendas por hectárea, aplicándose también las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 86 bis.

e) Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, con un mínimo del 30 por ciento y un máximo del 80 por ciento, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva. No obstante, de forma excepcional y justificada las Normas podrán:

1º. En determinados sectores de suelo urbano no consolidado, reducir la reserva a un porcentaje inferior o incluso excusarla, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

2º. En determinados sectores de suelo urbanizable, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 10 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los

objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector. Además, cualquier reducción en suelo urbanizable debe compensarse con reservas superiores en otros sectores, de forma que se cumpla la reserva del 30 por ciento de la edificabilidad residencial para el conjunto del suelo urbanizable del término municipal.

3º. La aplicación de lo previsto en los apartados anteriores exigirá la justificación del respeto al principio de cohesión social.

Treinta y ocho. En el artículo 125 se añade un punto 4º a la letra a) y se añade una letra d), todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

4º. Delimitación de reservas para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o de otros ámbitos para su expropiación.

d) En los Conjuntos Históricos, Sitios Históricos y Zonas Arqueológicas declarados Bien de Interés Cultural y en sus entornos de protección: el régimen de protección exigible de acuerdo a la legislación sobre patrimonio cultural.

Treinta y nueve. Se modifica la letra a) del apartado 1 del artículo 127, que queda redactada del siguiente modo:

a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 122.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. Además deben respetarse las condiciones establecidas en el apartado 1.a) del artículo 94.

Cuarenta. El artículo 128 pasa a titularse “*Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable*”, y se modifican su apartado 1, el párrafo primero y las letras a), c), d) y e) de su apartado 2, así como su apartado 3, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

1. Las Normas Urbanísticas Municipales pueden establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable donde se estime oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. En otro caso debe aprobarse posteriormente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:

a) Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127.

c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104.

d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 y previendo al menos:

1º. En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.

2º. En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

e) Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector, con las reglas del apartado 3 del artículo 106, y previendo al menos:

1º. En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.

2º. En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

3. Asimismo, la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable puede incluir una relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación, y señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, respectivamente conforme a los apartados 4.c) y 4.d) del artículo anterior.

Cuarenta y uno. En el artículo 130 se modifican el primer párrafo y el punto 3º de la letra a), el punto 3º de la letra b), el primer párrafo y los puntos 1º y 2º de la letra c) y el punto 3º de la letra d), y se añade una letra f), todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

a) Los documentos de información, análisis y diagnóstico necesarios para servir de soporte a las determinaciones de las Normas y realizar su evaluación ambiental. Estos documentos carecen de valor normativo y deben evitar la reproducción literal de otras normas. Según su carácter, se agrupan en:

3º. El informe de sostenibilidad ambiental, conforme a lo previsto en el apartado 1.c) del artículo 111.

3º. Un “resumen ejecutivo” que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así

como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

c) La normativa, que debe recoger sus determinaciones escritas de carácter obligatorio, en forma de texto articulado, evitando la reproducción literal de artículos de otras normas. En particular:

1º. En suelo urbano consolidado y en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable donde se establezca la ordenación detallada, la normativa debe organizarse en Ordenanzas de Uso del Suelo.

2º. En los demás sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la normativa debe organizarse en fichas que sintetizen las determinaciones de ordenación general aplicables para cada sector.

3º. Para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable donde se establezca la ordenación detallada, planos que expresen las determinaciones citadas en el artículo 128 a escala mínima 1:1.000.

f) Cuando las Normas incluyan sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable con ordenación detallada, un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Cuarenta y dos. Se intercala un capítulo III bis en el título II, denominado “Normas Urbanísticas de Coordinación y Normas Urbanísticas Territoriales”, incluyendo los artículos 130 bis, 130 ter y 130 quáter.

Cuarenta y tres. Se añade un artículo 130 bis, titulado “Objeto”, y redactado del siguiente modo:

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

2. Las Normas Urbanísticas Territoriales tienen por objeto establecer las determinaciones de planeamiento urbanístico que sean necesarias en los municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana o Normas Urbanísticas Municipales, y que serán aplicables en tanto se mantenga dicha circunstancia.

Cuarenta y cuatro. Se añade un artículo 130 ter, titulado “Determinaciones”, redactado del siguiente modo:

1. Las Normas Urbanísticas de Coordinación establecerán las determinaciones de ordenación general y detallada, de entre las reguladas en este título, que sean precisas para cumplir su función coordinadora y armonizadora, conforme a las siguientes reglas:

a) Las determinaciones pueden ser de alcance total o parcial respecto de las previsiones del planeamiento municipal, en función de las necesidades del ámbito.

b) Podrán modificarse las determinaciones del planeamiento municipal que estuvieran vigentes, en función de intereses y competencias de ámbito supralocal.

c) Se prestará especial atención a la armonización de las condiciones de ordenación para situaciones urbanísticas homologables.

d) Su ámbito tendrá la consideración de ámbito de planeamiento general a efectos del cumplimiento de la reserva del 30 por ciento de la edificabilidad residencial en suelo urbanizable.

2. Las Normas Urbanísticas Territoriales establecerán las determinaciones de ordenación general y detallada precisas para la ordenación urbanística de uno o varios municipios sin planeamiento general propio, incluyendo al menos las siguientes:

a) Determinaciones de ordenación general:

1ª. Catalogación de los elementos que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.

2ª. Normas de protección en suelo rústico.

b) Determinaciones de ordenación detallada:

1ª. Condiciones concretas de ordenación, urbanización, edificación o uso en cualquier clase de suelo.

2ª. En suelo rústico, condiciones para la dotación de servicios a los usos permitidos y sujetos a autorización, para la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en el entorno.

3. Las Normas Urbanísticas Territoriales podrán establecer también todas o algunas de las siguientes determinaciones:

a) *Determinaciones de ordenación general:*

1ª. *Clasificación del suelo.*

2ª. *Dotaciones urbanísticas: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos públicos y, en su caso, espacios protegidos.*

3ª. *Normas de protección del patrimonio cultural.*

4ª. *Delimitación de ámbitos de planeamiento especial.*

b) *Determinaciones de ordenación detallada:*

1ª. *Calificación urbanística en suelo urbano consolidado.*

2ª. *Delimitación de ámbitos de Estudio de Detalle o Plan Especial, con criterios y objetivos para desarrollar dichos instrumentos.*

3ª. *Delimitación de unidades de normalización, conforme a las reglas del artículo 97.*

4ª. *Relación de construcciones, instalaciones y demás usos del suelo que se declaren fuera de ordenación de forma expresa, conforme a las reglas del artículo 98.*

4. *Las determinaciones citadas en los apartados anteriores se establecerán con el grado de detalle que sea conveniente en función de las necesidades y características del ámbito. Se aplicarán los estándares señalados para las Normas Urbanísticas Municipales, salvo en los ámbitos donde esté previamente en vigor un Plan General de Ordenación Urbana.*

5. *Las Normas Urbanísticas de Coordinación y las Normas Urbanísticas Territoriales deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que señalen los instrumentos de ordenación del territorio.*

Cuarenta y cinco. Se añade un artículo 130 quáter, titulado “*Documentación*”, y redactado del siguiente modo:

Las Normas Urbanísticas de Coordinación y las Normas Urbanísticas Territoriales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones de ordenación general y ordenación detallada, y al menos los siguientes:

a) *Los documentos de información, análisis y diagnóstico necesarios para servir de soporte a las determinaciones de las Normas y realizar su evaluación ambiental, carentes de valor normativo.*

b) *La memoria vinculante, que debe expresar y justificar los objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones de las Normas, incluyendo un “resumen ejecutivo” que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con*

un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

c) *La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas de carácter obligatorio.*

d) *Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas con claridad y escala suficientes para su correcta interpretación.*

e) *Cuando se incluyan sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable con ordenación detallada, un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Cuarenta y seis. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 132, que quedan redactados del siguiente modo:

1. *No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.*

2. *Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.*

Cuarenta y siete. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 133, que queda redactada del siguiente modo:

b) *En el artículo 127 para los municipios con Normas Urbanísticas Municipales o Normas Urbanísticas Territoriales.*

Cuarenta y ocho. En el artículo 136 se modifica el primer párrafo y la letra a) del apartado 1, así como la letra d) del apartado 2, que quedan redactados del siguiente modo:

1. *Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un “resumen ejecutivo” que señale los ámbitos donde la*

nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:

a) *Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.*

d) *El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Cuarenta y nueve. Se modifican las letras a) y b) del artículo 137, que quedan redactadas del siguiente modo:

a) *En los sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.*

b) *En los sectores de suelo urbanizable sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.*

Cincuenta. El artículo 139 pasa a titularse “Determinaciones en suelo urbanizable con ordenación detallada”, y se modifican el primer párrafo de su apartado 1 así como su apartado 2, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

1. *En los sectores de suelo urbanizable donde ya esté establecida la ordenación detallada, los Planes Parciales pueden limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hayan sido establecidas previamente, de entre las previstas:*

2. *Asimismo, en los sectores de suelo urbanizable donde ya esté establecida la ordenación detallada, los Planes Parciales pueden establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en los artículos citados en el apartado anterior, sustituyendo por tanto a las*

establecidas previamente por el instrumento de planeamiento general.

Cincuenta y uno. El artículo 140 pasa a titularse “Determinaciones en suelo urbanizable sin ordenación detallada”, y se modifican el primer párrafo de su hasta ahora apartado único, que pasa a ser el apartado 1 al añadirse un apartado 2. Todo ello queda redactado del siguiente modo:

1. *En los sectores de suelo urbanizable donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada, los Planes Parciales deben establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas:*

2. *En particular, los Planes Parciales deben:*

a) *Definir con precisión los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo del sector.*

b) *Incluir todas las conexiones necesarias con los sistemas generales y redes municipales de dotaciones ya existentes.*

c) *Asumir las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales y redes municipales de dotaciones ya existentes, que sean precisos para asegurar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.*

d) *Garantizar la resolución completa del ciclo del agua, incluyendo la conexión a la red municipal, o en su defecto la construcción de instalaciones completas de captación, potabilización y depuración independientes, y en todo caso las redes de suministro y distribución de agua potable y de saneamiento.*

e) *Garantizar la resolución del suministro de energía eléctrica y de los servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución que fueran necesarias.*

f) *Evaluar los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público y privado existentes y previstas, tanto respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria como de los modos de transporte alternativos.*

g) *Establecer las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del paisaje, los cursos de agua, la fauna y la flora silvestres, las vías pecuarias y el medio ambiente en*

general, así como del patrimonio cultural. En particular debe procurarse:

- 1º. La circulación de la fauna silvestre.
- 2º. El mantenimiento del arbolado existente, y en lo posible del resto de la vegetación.
- 3º. La continuidad de las vías pecuarias.
- 4º. La integración de los elementos de interés cultural.

Cincuenta y dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 142, que queda redactado del siguiente modo:

2. Los Planes Parciales en sectores de suelo urbanizable donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir además los documentos citados en el artículo 136.2.

Cincuenta y tres. Se modifica el primer párrafo del apartado 2 del artículo 143, que queda redactado del siguiente modo:

2. Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, con alguna o varias de las siguientes finalidades:

Cincuenta y cuatro. Se modifican las letras b) y c) del apartado 2 del artículo 145, que quedan redactadas del siguiente modo:

b) Por un instrumento de planeamiento general o de ordenación del territorio.

c) Por los propios Planes Especiales de Protección, incluso cuando no exista planeamiento general.

Cincuenta y cinco. Se modifica el apartado 3 del artículo 146, que queda redactado del siguiente modo:

3. El ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior puede ser delimitado por un instrumento de planeamiento general o bien elaborarse en respuesta a necesidades no previstas en el mismo.

Cincuenta y seis. En el artículo 147 se modifica el apartado 1, las letras a) y b) del apartado 2 y el apartado 3, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

1. Los Planes Especiales que se redacten con las finalidades señaladas en las letras c), d) y e) del artículo 143.2 pueden desarrollar las previsiones de los instrumentos de planeamiento general o de ordenación del territorio, o bien elaborarse en respuesta a necesidades no previstas por los mismos.

a) Por un instrumento de planeamiento general o de ordenación del territorio. En tal caso, el ámbito de los Planes Especiales puede justificadamente diferir del ya delimitado.

b) Por los propios Planes Especiales, incluso en los municipios que no cuenten con planeamiento general en vigor. En tal caso, los propios Planes Especiales deben justificar la delimitación de su ámbito.

3. Los Planes Especiales regulados en este artículo deben contener las determinaciones y documentación más adecuadas a su finalidad específica, y además, cuando no estén previstos en un instrumento de planeamiento urbanístico o de ordenación del territorio, la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos citados en el artículo 21.2 y con las determinaciones de ordenación general en vigor.

Cincuenta y siete. Se modifica el artículo 150, que queda redactado del siguiente modo:

La documentación gráfica de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ser elaborada en formato digital, utilizando como soporte la cartografía oficial registrada disponible en el Centro de Información Territorial. Cuando la misma no esté disponible o suficientemente actualizada para el ámbito afectado, quien elabore un instrumento de planeamiento urbanístico debe producir previa o simultáneamente la cartografía necesaria de acuerdo a las Normas Cartográficas vigentes, poniéndola a disposición del Centro de Información Territorial a efectos de su incorporación a la Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León.

Cincuenta y ocho. Se añade un apartado 4 al artículo 152, que queda redactado del siguiente modo:

4. La elaboración del Avance es obligatoria para los instrumentos sometidos a evaluación ambiental o evaluación de impacto ambiental, y tendrá la consideración de “documento de inicio” a efectos de las fases de consulta previa y elaboración del documento de referencia previstas en la legislación ambiental. A tal efecto deberá incluir el contenido exigido en dicha legislación.

Cincuenta y nueve. En el artículo 153 se modifican las letras a) y b) del apartado 1, así como los apartados 2 y 3, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

a) Los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, que serán

vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial, pero sólo dentro del ámbito competencial que justifique su emisión.

b) Informe de la Administración de la Comunidad Autónoma, que será vinculante dentro de su ámbito competencial en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y orientativo respecto de la oportunidad, calidad, coherencia y homogeneidad de las restantes determinaciones y de la documentación. Este informe se emitirá:

1º. Por la ponencia técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo, respecto de los instrumentos de planeamiento de los municipios con población inferior a 20.000 habitantes.

2º. Por la ponencia técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, respecto de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. Con la solicitud de informe debe adjuntarse un ejemplar del instrumento de planeamiento elaborado, en soporte digital. Asimismo se indicará la página Web en la cual se encuentre disponible la documentación del instrumento.

3. Respecto de los informes regulados en este artículo se aplican las siguientes reglas, salvo cuando la legislación del Estado señale otras diferentes:

a) El carácter desfavorable de los informes, en su caso, se hará constar expresa y motivadamente y sólo podrá afectar a las cuestiones respecto de las cuales el informe resulte vinculante.

b) Para la emisión de los informes no serán exigibles al Ayuntamiento documentos cuya elaboración corresponda al órgano informante, ni su ausencia será causa de interrupción del plazo de emisión.

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

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

Sesenta. Se modifica el apartado 3 del artículo 154, que queda redactado del siguiente modo:

3. El Ayuntamiento debe publicar el acuerdo de aprobación inicial, al menos, en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en su página Web, o en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial. En los instrumentos de iniciativa privada, los gastos de publicación corresponden a los promotores.

Sesenta y uno. Se modifican los apartados 2 y 4 del artículo 155, que quedan redactados del siguiente modo:

2. El periodo de información pública debe tener la siguiente duración, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos citados en el artículo anterior:

a) De dos a tres meses para el planeamiento general y sus revisiones, así como para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo es de dos meses.

b) De uno a tres meses para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo es de un mes.

4. El periodo de información pública del planeamiento urbanístico podrá utilizarse para satisfacer las exigencias de publicidad de la legislación sectorial, siempre que cumpla los requisitos establecidos en cada caso.

Sesenta y dos. El artículo 156 pasa a titularse “Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión”, y se modifican su apartado 1, el primer párrafo de su apartado 3 y el primer párrafo de su apartado 5, que quedan redactados del siguiente modo:

1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

3. En el acuerdo de aprobación inicial deben señalarse las áreas afectadas por la suspensión, entendiéndose en

defecto de indicación expresa que la suspensión afecta a todo el ámbito de planeamiento. La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:

5. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:

Sesenta y tres. Se modifica el artículo 157, que queda redactado del siguiente modo:

1. Serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones.

2. Asimismo serán objeto de evaluación ambiental las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a la Orden MAM/1357/2008, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, sin perjuicio de su posterior modificación o sustitución por el órgano ambiental:

1º. Las 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.

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

3º. Las 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.

4º. Las que incrementen más de un 20 por ciento 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.

3. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, y en todo caso los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000, salvo si afectan

exclusivamente al suelo urbano, y los que ordenen terrenos incluidos en suelo rústico con protección natural.

4. Durante el trámite ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico se aplicarán las siguientes reglas complementarias a lo dispuesto en la legislación ambiental:

a) El Ayuntamiento remitirá el Avance a la Consejería de Medio Ambiente, solicitando la emisión del documento de referencia.

b) Durante la información pública se remitirá el instrumento aprobado inicialmente, incluido el informe de sostenibilidad ambiental, a las entidades y personas que se indique en el documento de referencia, salvo que ya se les hubiera consultado conforme a lo dispuesto en el artículo 153.

c) Finalizada la información pública, el Ayuntamiento remitirá a la Consejería de Medio Ambiente el instrumento aprobado inicialmente, incluido el informe de sostenibilidad ambiental, junto con la documentación que se haya recibido durante dicho trámite y un documento en el que se responda motivadamente a las alegaciones y observaciones formuladas. Posteriormente la Consejería y el Ayuntamiento elaborarán conjuntamente la Memoria Ambiental.

Sesenta y cuatro. En el artículo 158 se modifican el apartado 1, el primer párrafo del apartado 2 y el apartado 3, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

1. Concluido el periodo de información pública de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y a la vista de los informes, alegaciones, sugerencias y alternativas presentados durante el mismo, así como en su caso del trámite ambiental, corresponde al Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del instrumento aprobado inicialmente.

2. Cuando los cambios citados en el apartado anterior produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, debe abrirse un nuevo periodo de información pública conforme al artículo 155, si bien con una duración de un mes en todo caso y sin necesidad de repetir la aprobación inicial ni de volver a solicitar los informes citados en el artículo 153, salvo cuando la legislación sectorial así lo exija. A tal efecto, se entiende por alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente:

3. Cuando los cambios citados en el apartado 1 no produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, el Ayuntamiento debe relacionar y motivar dichos cambios en el acuerdo que ponga fin a la tramitación municipal.

Sesenta y cinco. En el artículo 159 se modifica la letra b) del apartado 2 y se añade un apartado 4, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

b) En otro caso, antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

4. En el acuerdo de aprobación provisional, el Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre las alegaciones presentadas y señalará los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente. El acuerdo se notificará a los organismos que hayan emitido informes y a quienes hayan presentado alegaciones durante el periodo de información pública.

Sesenta y seis. En el artículo 161 se modifica la letra b) del apartado 2 y la letra a) del apartado 3, y se añade una letra d) al apartado 3, todo ello con la siguiente redacción:

b) Control de oportunidad de las determinaciones, que debe limitarse a las cuestiones de importancia supramunicipal que trasciendan el ámbito del interés puramente local, entre las cuales debe otorgarse especial relevancia a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y en las Normas Urbanísticas de Coordinación.

a) Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva. De ser necesario, el acuerdo ordenará la elaboración de un texto refundido que integre dichos cambios.

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

Sesenta y siete. Se añade un artículo 162 bis, titulado "Aprobación de planeamiento supramunicipal", que queda redactado del siguiente modo:

1. Para la aprobación de los siguientes instrumentos se aplicará lo dispuesto en los artículos 152 a 158, sustituyendo las referencias al Ayuntamiento por la Consejería de Fomento, que podrá actuar de oficio o a propuesta de otras Administraciones públicas:

a) Normas Urbanísticas Territoriales

b) Normas Urbanísticas de Coordinación.

c) Planes Especiales que afecten a varios términos municipales.

d) Planes Especiales que no se ajusten a las previsiones del planeamiento general.

2. Terminada la tramitación, el Consejero de Fomento puede aprobar definitivamente los instrumentos citados en los mismos términos en los que fueron aprobados inicialmente, o bien con los cambios, correcciones o innovaciones que procedan, o bien con carácter parcial. Dichas circunstancias deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva.

Sesenta y ocho. Se modifica el primer párrafo de la letra b) del artículo 163, que queda redactado del siguiente modo:

b) Para los Planes Parciales, en todo caso, y para los Planes Especiales que se ajusten a las previsiones del planeamiento general:

Sesenta y nueve. Se añade una letra c) al apartado 2 del artículo 165, que queda redactada del siguiente modo:

c) Denegar la aprobación definitiva cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.

Setenta. Se modifica el apartado 1 del artículo 166, que queda redactado del siguiente modo:

1. Cuando le corresponda la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, el Ayuntamiento debe resolver sobre la misma y notificar dicha resolución a los interesados, antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial o en su caso del anuncio de información pública por iniciativa privada, transcurridos los cuales se entienden aprobados definitivamente por silencio, siempre que haya tenido lugar la información pública.

Setenta y uno. Se modifica el artículo 168, que queda redactado del siguiente modo:

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento general la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos. En

particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de su ámbito en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, sea aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los cuatro años anteriores al correspondiente acuerdo de aprobación inicial.

2. La aprobación definitiva de la revisión de los instrumentos de planeamiento general produce la sustitución íntegra del instrumento revisado.

3. La revisión de los instrumentos de planeamiento general debe cumplir lo dispuesto en este Reglamento para la primera aprobación de dichos instrumentos en cuanto a determinaciones, documentación procedimiento para su elaboración y aprobación.

Setenta y dos. Se modifican los apartados 1, 2 y 4 del artículo 169, que quedan redactados del siguiente modo:

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Setenta y tres. Se modifica el artículo 171, que queda redactado del siguiente modo:

En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de normalización o de las unidades de actuación, o bien los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, conforme a lo dispuesto en los artículos 154, 155, 158.1 y 165. Además, para la aprobación de estas modificaciones no es obligatorio lo dispuesto en los artículos 153, 156, 157 y 158.2, salvo que se incurra en alguno de los supuestos en los que la legislación del Estado exige la solicitud de informe preceptivo.

Setenta y cuatro. Se modifica el artículo 172, que pasa a titularse “*Modificaciones de espacios libres y equipamientos*”, y queda redactado del siguiente modo:

La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:

a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.

b) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.

Setenta y cinco. En el artículo 173 se modifica el primer párrafo y la letra c), y se añade una letra d), todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:

c) En suelo urbano no consolidado, cuando se aplique el apartado 2.a) del artículo 86 bis, las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas deberán mantener la proporción existente en el sector, con un mínimo de 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles.

d) En el resto del suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

Setenta y seis. Se modifican las letras b) y c) del artículo 174, que quedan redactadas del siguiente modo:

b) Cuando el acuerdo fuera adoptado por el Ayuntamiento, este debe notificarlo a la Comisión Territorial de Urbanismo, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado, junto con su soporte informático, como condición previa a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva. En caso de aprobación por silencio, esta obligación corresponderá a los promotores.

c) La Administración que haya adoptado el acuerdo debe notificarlo también a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad, a quienes se personaran durante el periodo de información pública y, en caso de iniciativa privada, al promotor. A las tres primeras instancias citadas se remitirá un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital, para su publicidad y demás efectos que procedan en cada caso.

Setenta y siete. En el artículo 175 se modifican el apartado 1, el primer párrafo del apartado 2 y el apartado 3, y se añade una letra d) al apartado 2 así como un nuevo apartado 5, todo ello con la siguiente redacción:

1. La Administración que acuerde la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe publicar el acuerdo:

a) En el Boletín Oficial de Castilla y León, haciendo constar, al menos, los siguientes datos: órgano que dicta el acuerdo; fecha del acuerdo; nombre completo del instrumento aprobado; ámbito de aplicación, indicando también municipio y provincia; identidad del promotor; y si la aprobación es parcial, en su caso.

b) En su página Web, o en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial.

2. A efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, como anexo al acuerdo se publicarán en el Boletín Oficial de Castilla y León:

d) La documentación que deba ser puesta a disposición del público conforme a la legislación ambiental.

3. La publicación oficial regulada en los apartados anteriores tiene carácter gratuito.

5. Cuando el acuerdo de aprobación definitiva se adopte por el Ayuntamiento, se aplicará también lo dispuesto en la legislación sobre régimen local.

Setenta y ocho. Se modifica el apartado 2 del artículo 176, que queda redactado del siguiente modo:

2. Cuando se observen discrepancias o se planteen dudas interpretativas entre diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico, deben aplicarse los principios de competencia, prevalencia del instrumento de mayor jerarquía y ponderación de intereses públicos. Entre los instrumentos de planeamiento general, se entenderá que la mayor jerarquía corresponde a las Normas Urbanísticas de Coordinación, y entre los instrumentos de planeamiento de desarrollo, a los Planes Especiales.

Setenta y nueve. En el artículo 180 se modifica el primer párrafo del apartado 1 así como el apartado 2, y se añade un apartado 3, todo ello con la siguiente redacción:

1. La Administración de la Comunidad Autónoma puede subrogarse en las competencias municipales de elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, de oficio o a instancia de quienes se sientan perjudicados por la inactividad municipal, en los supuestos previstos en el artículo 77 bis, así como una vez transcurridos los siguientes plazos:

2. La competencia para acordar la subrogación corresponde al Consejero de Fomento, mediante Orden en la que se indicarán los órganos encargados de ejercer las competencias objeto de subrogación.

3. La subrogación se produce desde que el Ayuntamiento reciba el requerimiento para el envío del expediente.

Ochenta. Se modifica el artículo 182, que queda redactado del siguiente modo:

Los instrumentos de planeamiento urbanístico son ejecutivos y entran en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León con los requisitos establecidos en el artículo 175.

Ochenta y uno. Se modifica el primer párrafo del apartado 1 del artículo 184, que queda redactado del siguiente modo:

1. La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, una vez publicado el acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León conforme al artículo 175, implica:

Ochenta y dos. Se añade un apartado 2 al artículo 186, de forma que su texto anterior se convierte en el apartado 1. El nuevo apartado 2 queda redactado del siguiente modo:

2. A efectos de la aplicación del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se entiende que la situación de “fuera de ordenación” regulada en dicha Ley se corresponde con la situación así calificada en el artículo anterior y con la situación de disconformidad con el planeamiento regulada en este artículo.

Artículo 4.- Reforma del Título III del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El Título III del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se modifica en los siguientes términos:

Uno. En el artículo 188, se modifica el apartado 1 y se añade un apartado 4, que quedan redactados del siguiente modo:

1. En suelo urbano consolidado, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas, a desarrollar sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización.

4. A efectos de la aplicación del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se entiende que:

a) Las “actuaciones de nueva urbanización” se corresponden con las actuaciones integradas en suelo urbanizable.

b) Las “actuaciones de reforma o renovación de la urbanización” se corresponden con las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado.

c) Las “actuaciones de dotación” se corresponden con las actuaciones aisladas y las modificaciones de planeamiento que aumenten la edificabilidad o la densidad en suelo urbano consolidado.

d) Los “instrumentos de distribución de beneficios y cargas” se corresponden con los instrumentos de gestión urbanística; en particular, el “proyecto de expropiación” se corresponde también con el Proyecto de Actuación cuando se aplique el sistema de expropiación.

Dos. En el artículo 189 se modifican las letras a), b) y c) del apartado 1 y el primer párrafo del apartado 2, que quedan redactados del siguiente modo:

a) En suelo urbano consolidado, el instrumento de planeamiento general, salvo en las áreas donde el mismo ordene que un Plan Especial o un Estudio de Detalle complete su ordenación detallada.

b) En suelo urbano no consolidado, el instrumento de planeamiento general en los sectores donde establezca la ordenación detallada, y un Estudio de Detalle o un Plan Especial en los demás sectores.

c) En suelo urbanizable, el instrumento de planeamiento general en los sectores donde establezca la ordenación detallada, y un Plan Parcial o un Plan Especial en los demás sectores.

2. No obstante, en los municipios sin planeamiento urbanístico pueden desarrollarse, con las condiciones que señalen en su caso los instrumentos citados en el artículo 21.2:

Tres. Se modifica la letra a) del artículo 190, que queda redactada del siguiente modo:

a) Por cesión gratuita, mediante alguno de los procedimientos regulados en los artículos 211 a 222 para las actuaciones aisladas y 233 a 276 para las actuaciones integradas. Estos procedimientos pueden aplicarse también cuando se trate de obtener sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas en terrenos clasificados como suelo rústico. Asimismo se aplicarán las normas generales señaladas en el artículo 207.

Cuatro. Se modifican las letras c) y d) del artículo 191, que quedan redactadas del siguiente modo:

c) Los urbanizadores, conforme se definen en la disposición adicional única. La habilitación a particulares para el desarrollo de esta actividad deberá atribuirse en las formas previstas en la normativa urbanística.

d) Los constructores, conforme se definen en la disposición adicional única.

Cinco. En el artículo 193 se modifican las letras b), d), e) y g) del apartado 1 y se añade un apartado 4, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

b) El Ayuntamiento debe notificar la propuesta de estatutos a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días.

d) Una vez finalizado el plazo de audiencia, el órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local debe resolver sobre la aprobación de los estatutos, optando entre aprobarlos tal como fueron presentados o con las modificaciones que procedan, o bien denegar motivadamente su aprobación. Este acuerdo debe publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León, incluyendo como anexo los estatutos, y notificarse a los propietarios e interesados citados en la letra b).

e) En caso de iniciativa particular, siempre que se hubiera realizado el trámite de audiencia, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo previsto en la letra anterior antes de tres meses desde la presentación de la propuesta con su documentación completa, transcurridos los cuales los estatutos se entienden aprobados, y sus promotores pueden efectuar la publicación y las notificaciones citadas en el apartado anterior.

g) Una vez publicados sus estatutos en el Boletín Oficial de Castilla y León y constituida la entidad, adquiere personalidad jurídica con su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León, que puede ser instada por el Ayuntamiento o por la propia entidad. En dicho Registro debe quedar depositada copia de la escritura de constitución. Esta inscripción debe notificarse al Ayuntamiento y al Registro de la Propiedad, haciendo constar su constitución y estatutos.

4. Desde que una entidad urbanística colaboradora adquiera personalidad jurídica, las notificaciones administrativas dirigidas a sus miembros en relación con el desarrollo de la actuación correspondiente podrán realizarse a través de la entidad, si así lo prevén sus estatutos.

Seis. Se añade un artículo 193 bis, titulado “Procedimiento de constitución abreviado”, que queda redactado del siguiente modo:

Mediante Instrucción Técnica Urbanística podrán aprobarse modelos de estatutos para cada tipo de entidad urbanística colaboradora, que permitirán seguir el procedimiento de constitución abreviado:

a) La iniciativa de constitución debe acompañarse con el modelo de estatutos propuesto, y lo dispuesto en las letras b) y c) del artículo anterior se aplicará entendiendo las referencias a la “propuesta de estatutos” como hechas al “modelo de estatutos”.

b) Una vez finalizado el plazo de audiencia, si al menos dos tercios de los interesados previamente notificados no

han manifestado oposición expresa, se entenderá otorgada su conformidad a la aplicación del modelo, y el Ayuntamiento deberá, sin más trámite, anunciar dicha aplicación en el Boletín Oficial de Castilla y León y notificársela a los interesados previamente notificados. Si transcurrido un mes desde el fin del trámite de audiencia el Ayuntamiento no hubiera practicado dichos trámites, podrán realizarse por iniciativa privada.

c) Lo dispuesto en las letras f) y g) del artículo anterior se aplicará entendiendo las referencias a la publicación del acuerdo de aprobación como hechas al anuncio citado en el apartado anterior.

Siete. Se modifica el artículo 197, que queda redactado del siguiente modo:

La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras se produce por acuerdo municipal, previo cumplimiento íntegro de todos sus compromisos, fines y obligaciones y acuerdo de la propia entidad. Este acuerdo debe notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad así como al Registro de Urbanismo de Castilla y León.

Ocho. Se intercala un nuevo punto 4º en la letra b) del apartado 2 del artículo 198, de forma que los puntos 4º y 5º pasan a ser los puntos 5º y 6º. El nuevo punto 4º queda redactado del siguiente modo:

4º. Canalización e infraestructuras de obra civil susceptibles de albergar medios de transmisión de comunicaciones electrónicas para proporcionar servicios de telecomunicaciones.

Nueve. Se modifican el primer párrafo y la letra a) del artículo 199, que quedan redactados del siguiente modo:

La atribución de los gastos de urbanización se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 48, y por remisión al mismo, en los artículos 41, 43 o 45, con las siguientes particularidades:

a) Las Administraciones públicas no están obligadas a sufragar los gastos de urbanización correspondientes a los terrenos que obtengan por cesión, salvo los destinados a la ejecución de nuevos sistemas generales exteriores al sector, y sin perjuicio de que dicha ejecución sea asumida por otra Administración pública.

Diez. Se modifica el primer párrafo del apartado 1 del artículo 200, que queda redactado del siguiente modo:

1. La ejecución de la urbanización es responsabilidad del urbanizador. A tal efecto el urbanizador puede:

Once. Se modifican las letras a), b), d) y e) del artículo 206, que quedan redactadas del siguiente modo:

a) El urbanizador debe poner en conocimiento del Ayuntamiento la terminación de las obras, solicitando su recepción, adjuntando la correspondiente certificación expedida por la dirección técnica de las obras. En defecto de comunicación del urbanizador, el Ayuntamiento puede también iniciar el procedimiento de recepción, de oficio o a instancia de cualquier interesado.

b) Una vez comprobadas las obras el Ayuntamiento debe, o bien notificar al urbanizador su conformidad con la urbanización ejecutada, o bien requerir la subsanación de las deficiencias observadas en relación con lo dispuesto en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables. En el primer caso se señalará fecha para formalizar el acta de recepción, y en el segundo se otorgará un plazo para subsanar las deficiencias, de entre uno y seis meses, atendiendo a las características de las deficiencias.

d) Si el Ayuntamiento no realiza la notificación citada en la letra b) dentro de los siguientes plazos, a contar desde el inicio del procedimiento, la urbanización se entiende recibida por silencio:

1º. Para las actuaciones aisladas de urbanización, un mes.

2º. Para las actuaciones aisladas de normalización y las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado, tres meses.

3º. Para las actuaciones integradas en suelo urbanizable, seis meses.

e) La urbanización ejecutada está sujeta a un plazo de garantía de un año, a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de recepción o de la fecha en que se produzca la recepción por silencio. El urbanizador está obligado a subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución surgidas durante dicho plazo, previo requerimiento del Ayuntamiento.

Doce. Se modifica el apartado 2 del artículo 207, que queda redactado del siguiente modo:

2. La cesión de los terrenos citados en el apartado anterior, cuando no se haya producido previamente como efecto de la aprobación del instrumento de gestión urbanística, debe ser perfeccionada una vez recibida la urbanización. En ningún caso puede el Ayuntamiento

otorgar licencia de primera ocupación o utilización de cualesquiera construcciones o instalaciones en ámbitos donde no haya tenido lugar la cesión regulada en este artículo.

Trece. Se modifica el apartado 1 del artículo 208, que queda redactado del siguiente modo:

1. Hasta la recepción de la urbanización, su vigilancia, conservación y mantenimiento se consideran gastos de urbanización, y por tanto corresponden a quienes tuvieran atribuidos los mismos conforme al artículo 199.

Catorce. Se modifica el artículo 211, que queda redactado del siguiente modo:

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden tener por objeto:

a) Completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas clasificadas en el planeamiento urbanístico como suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

b) Completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas que tengan la condición de suelo urbano en los municipios sin planeamiento urbanístico, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

c) Edificar los solares o rehabilitar las construcciones existentes sobre los mismos.

Quince. En el artículo 212 se modifica el primer párrafo y la letra b) del apartado 1, así como las letras a) y b) del apartado 2, y se añade una letra c) al apartado 2. Asimismo se intercala un nuevo apartado 3, pasando el anterior apartado 3 a ser el apartado 4. Todo ello queda redactado del siguiente modo:

1. Las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso asume la condición de urbanizador el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el apartado a) del artículo 191, y como tal:

b) Financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación.

a) Promueve la actuación sobre el ámbito necesario para que su parcela adquiera la condición de solar, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística.

b) Ejecuta la actuación por sus propios medios, previa obtención de la licencia.

c) Financia la actuación por sus propios medios o bien con cargo al canon de urbanización que el Ayuntamiento imponga a los propietarios beneficiados por la actuación, en su caso, conforme al artículo 201.

3. Asimismo las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión privada, asumiendo la condición de urbanizador una persona que la adquiera mediante venta o sustitución forzosa conforme a lo previsto en los artículos 329 a 334.

Dieciséis. Se modifican el primer párrafo y las letras a) y b) del apartado 3 del artículo 213, que quedan redactados del siguiente modo:

3. Al otorgar la licencia urbanística, el Ayuntamiento debe imponer al propietario solicitante las condiciones que resulten necesarias, de entre las siguientes, para asegurar que la parcela alcance o recupere la condición de solar:

a) Costear las obras de urbanización necesarias para completar o rehabilitar los servicios urbanos, incluida la conexión con las redes municipales, y para regularizar o rehabilitar las vías públicas existentes, conforme a las alineaciones fijadas en el planeamiento urbanístico.

b) Ceder gratuitamente al municipio, en las condiciones y con los límites establecidos en el artículo 41, los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico para delimitar la propiedad privada del dominio público.

Diecisiete. En el artículo 214 se modifica el primer párrafo, la letra a) y el punto 1º de la letra b), que quedan redactados del siguiente modo:

Cuando se pretenda ejecutar construcciones o instalaciones permitidas por el planeamiento urbanístico de forma simultánea a la ejecución de la urbanización, se aplican las reglas señaladas en el artículo anterior, y además las siguientes:

a) El proyecto técnico a presentar con la solicitud de licencia debe programar la ejecución de las construcciones o instalaciones de forma coordinada con la urbanización.

1º. Ejecutar las construcciones e instalaciones permitidas por el planeamiento urbanístico simultáneamente a la urbanización.

Dieciocho. Se modifica el artículo 216, que queda redactado del siguiente modo:

1. Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. Las actuaciones aisladas de normalización se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización, utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización.

Diecinueve. En el artículo 217 se modifica el primer párrafo del apartado 1 y se añade un apartado 3, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

1. Las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el apartado a) del artículo 191 asume la condición de urbanizador, y como tal:

3. Asimismo las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, con cualquiera de los sistemas de actuación integrada previstos en el artículo 234, en las mismas condiciones reguladas para las actuaciones integradas.

Veinte. En el artículo 219 se modifican las letras c), d) y f) del apartado 3, y se añade un nuevo apartado 4, todo ello con la siguiente redacción:

c) Relación de los propietarios y otros titulares de derechos sobre las fincas incluidas en la unidad, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad, con indicación de los domicilios de todos ellos a efectos de notificaciones.

d) Identificación registral de las fincas incluidas en la unidad, acompañando certificaciones registrales de titularidad y cargas o, en caso de fincas no inmatriculadas, testimonio de los títulos justificativos de la propiedad.

f) Documentos sobre la normalización, incluyendo al menos un plano a escala 1:500, que identifiquen con precisión las fincas normalizadas y el aprovechamiento que les corresponde, así como los terrenos a ceder al municipio.

4. En los Proyectos de Normalización se seguirán las siguientes reglas, salvo cuando se aplique alguno de los sistemas de actuación integrada:

a) Deben cederse gratuitamente al municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes.

b) Cuando el aprovechamiento que permita el planeamiento sobre las fincas normalizadas no coincida con el permitido sobre las fincas de origen, las variaciones deben ser compensadas en efectivo, o bien, con consentimiento del afectado, mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente.

c) En defecto de acuerdo entre los propietarios de la unidad se aplican las reglas sobre reparcelación establecidas en los artículos 246 a 248.

Veintiuno. Se modifica el artículo 220, que queda redactado del siguiente modo:

Los Proyectos de Normalización se aprueban y se modifican siguiendo el procedimiento establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 251.

Veintidós. Se modifica el apartado 1 y la letra a) del apartado 2 del artículo 222, que quedan redactados del siguiente modo:

1. Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como completar o rehabilitar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar.

a) *El Proyecto de Normalización debe contener documentos sobre urbanización, incluyendo al menos un plano a escala 1:500, que definan las obras necesarias para la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico de forma que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización precisos y su distribución entre los afectados en proporción al aprovechamiento que les corresponda.*

Veintitrés. Se modifica la letra a) del apartado 1 del artículo 224, que queda redactada del siguiente modo:

a) *Que su ámbito se delimite por un instrumento de planeamiento urbanístico, o en su defecto por un Proyecto de Expropiación aprobado conforme al procedimiento del artículo 220, que se completará con las publicaciones previstas en la legislación sobre expropiación forzosa.*

Veinticuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 227, que queda redactado del siguiente modo:

1. Las actuaciones aisladas de expropiación para la ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas, así como para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo, deben iniciarse antes de transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

Veinticinco. Se modifica el apartado 1 del artículo 228, que queda redactado del siguiente modo:

1. El Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

Veintiséis. Se modifica el artículo 229, que queda redactado del siguiente modo:

La ejecución de las actuaciones aisladas de ocupación directa requiere que el propietario dé su consentimiento, y además:

a) *Que esté aprobado el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación en la que haya de integrarse el propietario de los terrenos que se vayan a ocupar. No obstante, este requisito podrá excusarse si dicho propietario accede a ello.*

b) *Que los terrenos que se vayan a ocupar estén calificados como dotaciones urbanísticas públicas.*

Veintisiete. Se modifica la letra a) del artículo 230, que queda redactada del siguiente modo:

a) *La relación de terrenos que se vayan a ocupar, sus propietarios, el aprovechamiento que corresponda a cada uno de ellos y las unidades de actuación en las que deban integrarse, ha de publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y notificarse a dichos propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de un mes, así como al Registro de la Propiedad.*

Veintiocho. Se modifica el apartado 1 del artículo 232, que queda redactado del siguiente modo:

1. Las actuaciones aisladas de ocupación directa deben iniciarse antes de transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

Veintinueve. Se modifica el artículo 233, que queda redactado del siguiente modo:

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística.

Treinta. Se modifica el primer párrafo del artículo 235, que queda redactado del siguiente modo:

En las actuaciones integradas el urbanizador debe, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación:

Treinta y uno. Se modifican los apartados 1 y 3 del artículo 237, que quedan redactados del siguiente modo:

1. Las unidades de actuación se delimitan, si procede, en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, conforme al artículo 108. En defecto de delimitación se entiende que la unidad de actuación coincide con el sector.

3. Asimismo las unidades de actuación pueden modificarse justificadamente en el Proyecto de Actuación.

Treinta y dos. Se modifica el apartado 3 del artículo 238, que queda redactado del siguiente modo:

3. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a la superficie de los bienes de uso y dominio público pertenecerá a su Administración titular.

Treinta y tres. En el artículo 240, se modifican los apartados 1 y 3 y se añade un apartado 4, que quedan redactados del siguiente modo:

1. Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de actuación completas del mismo sector.

3. Los Proyectos de Actuación no pueden establecer determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico ni suprimir o modificar las que

estén vigentes, con las siguientes excepciones, que se justificarán adecuadamente:

a) La delimitación de las unidades de actuación.

b) Las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 por ciento.

4. Los Proyectos de Actuación pueden actualizar el cálculo del aprovechamiento medio, como resultado de los ajustes de los coeficientes de ponderación que se justifiquen mediante un estudio del mercado de suelo que forme parte integrante de su documentación.

Treinta y cuatro. Se modifican las letras c), d) y f) del artículo 241, que quedan redactadas del siguiente modo:

c) Identificación registral de las fincas incluidas en la unidad.

d) Relación de los propietarios de las fincas incluidas en la unidad, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad, indicando sus domicilios a efectos de notificaciones. Para determinar las titularidades y resolver otras cuestiones respecto de quienes carezcan de capacidad de obrar o bien tengan limitada, condicionada o prohibida su facultad de disponer, se aplican las normas establecidas en la legislación sobre expropiación forzosa.

f) Documentos que acrediten que, una vez aprobado el Proyecto, podrá constituirse una garantía de urbanización conforme al artículo 202 por el importe que determine el Ayuntamiento, con un mínimo del 4 por ciento de los gastos de urbanización previstos. Si el Proyecto se elabora por Administraciones públicas o entidades dependientes de las mismas, es suficiente la acreditación de la existencia de crédito comprometido con cargo a fondos públicos.

Treinta y cinco. Se modifica el apartado 1 del artículo 244, que queda redactado del siguiente modo:

1. Las determinaciones sobre reparcelación tienen por objeto la agrupación de la totalidad de las fincas incluidas en una unidad de actuación, sin exclusión alguna, para su nueva división conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, con cesión al municipio de los terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, y con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las fincas, a la Administración actuante y en su caso al urbanizador, en proporción a sus respectivos derechos.

Treinta y seis. Se modifica la letra a) del artículo 245, que queda redactada del siguiente modo:

a) Determinación de los terrenos que deben ser objeto de cesión a las Administraciones públicas.

Treinta y siete. Se modifica la letra e) del apartado 1 del artículo 249, que queda redactada del siguiente modo:

e) Descripción de las fincas resultantes de la reparcelación conforme a la legislación hipotecaria: respecto de las fincas destinadas al uso y dominio público deben formarse tantas fincas como porciones de suelo que, aun sin ser colindantes, tengan el mismo destino urbanístico, y respecto de las fincas con aprovechamiento debe indicarse la causa de la adjudicación, sea subrogación real con las fincas aportadas, o adquisición originaria por cesión a la Administración actuante, retribución del urbanizador o derechos de aprovechamiento que deban hacerse efectivos en la unidad. Asimismo debe indicarse la titularidad individual o en pro indiviso del adjudicatario, y en su caso otras circunstancias especiales que afectaran a la misma.

Treinta y ocho. En el artículo 251 se modifican las letras a), c), d) y e) del apartado 3, se añade una letra f) al apartado 3 y se modifica el apartado 4, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

a) Corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, comprobado que el Proyecto reúne los requisitos exigidos, acordar su aprobación inicial tal como fue presentado o con las modificaciones que procedan, y la apertura de un periodo de información pública de un mes. Este acuerdo debe publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

c) El acuerdo de aprobación inicial del Proyecto puede suspender el otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288, en el ámbito de la unidad de actuación, hasta que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, o en su caso del Proyecto de Reparcelación.

d) Concluida la información pública, corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local la aprobación definitiva del Proyecto, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente, en su caso. Este acuerdo debe publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y

notificarse a las personas citadas en la letra a) y a quienes hayan presentado alegaciones.

e) En caso de iniciativa particular o de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto antes de seis meses desde su aprobación inicial, transcurridos los cuales se entiende aprobado definitivamente por silencio, siempre que se hubiera realizado la información pública. En tal caso los promotores pueden realizar la publicación y las notificaciones citadas en el apartado anterior.

f) No será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones o alternativas en la información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial. En tal caso la aprobación inicial quedará elevada a definitiva y deberá notificarse y publicarse como tal. Las notificaciones y publicaciones oficiales deben referirse a la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa.

4. En los sistemas de concierto y compensación, los Proyectos de Actuación pueden aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, conforme al procedimiento aplicable al instrumento de planeamiento de que se trate, completado con la notificación de los acuerdos de aprobación inicial y definitiva a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación en su sección correspondiente.

Treinta y nueve. Se modifica la letra a) del apartado 4 del artículo 252, que queda redactado del siguiente modo:

a) Transmisión a la Administración pública correspondiente, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afección a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al patrimonio público de suelo correspondiente, en su caso.

Cuarenta. Se modifican las letras b) y c) del artículo 257, que quedan redactadas del siguiente modo:

b) Entre las determinaciones sobre urbanización, es necesario incluir la distribución de los gastos de urbanización entre los propietarios afectados, pero no su justificación ni el método de cálculo.

c) Las determinaciones sobre reparcelación pueden limitarse a identificar los terrenos que deban ser objeto de

cesión a las Administraciones públicas y a determinar la cuota y el importe que se atribuya en la cuenta de liquidación provisional a cada una de las parcelas resultantes de la reparcelación.

Cuarenta y uno. Se modifica el artículo 260, que queda redactado del siguiente modo:

1. Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación puede realizarse:

a) Por la Junta de Compensación si estuviera ya constituida, presentando en el Ayuntamiento el Proyecto de Actuación.

b) En otro caso, por el propietario o los propietarios citados en el artículo anterior, presentando en el Ayuntamiento la propuesta de estatutos de la Junta de Compensación, previa o simultáneamente a la presentación del Proyecto de Actuación. En el primer caso los estatutos se tramitan conforme al artículo 193, y el Proyecto de Actuación debe presentarse antes de seis meses desde la aprobación de los estatutos. En el segundo caso los estatutos se tramitan de forma conjunta con el Proyecto de Actuación.

2. Mientras no esté aprobado definitivamente el instrumento que establezca la ordenación detallada de la unidad, puede también realizarse la propuesta regulada en el apartado anterior, presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación para su tramitación conjunta. Si la Junta de Compensación aún no está constituida, previa o simultáneamente se presentará también la propuesta de estatutos.

Cuarenta y dos. En el artículo 261, se modifica la letra a) del apartado 1 y el apartado 2, que quedan redactados del siguiente modo:

a) Publicado el acuerdo de aprobación de los estatutos de la Junta, todos los terrenos de la unidad quedan vinculados a la actuación, y los propietarios, tanto públicos como privados, que sean titulares de bienes incluidos en la unidad o de derechos de aprovechamiento que deban hacerse efectivos en la misma, quedan obligados a constituir la Junta de Compensación dentro del mes siguiente a dicha publicación.

2. Los propietarios que no deseen integrarse en la Junta pueden, a partir de la publicación del acuerdo de aprobación de sus estatutos, solicitar del Ayuntamiento la

expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la obligación de integrarse en la misma. Asimismo el Ayuntamiento, a instancia de la Junta, debe expropiar los bienes y derechos de los propietarios que incumplan su obligación de integrarse en la misma. En ambos casos, el Ayuntamiento debe iniciar el expediente de expropiación antes de seis meses desde la solicitud, pudiendo tramitarse mientras tanto el Proyecto de Actuación. Aprobado definitivamente el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, las parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a las fincas expropiadas deben inscribirse a favor de la Junta de Compensación, en concepto de beneficiaria de la expropiación.

Cuarenta y tres. Se añade un apartado 4 al artículo 263, que 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.

Cuarenta y cuatro. El apartado 1 del artículo 265 pasa a ser apartado único, y se modifica su primer párrafo, que queda redactado del siguiente modo:

Transcurrido un mes desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de cooperación puede realizarse:

Cuarenta y cinco. Se modifica el artículo 269, que queda redactado del siguiente modo:

El sistema de concurrencia tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por la Administración actuante y retribuida por los propietarios de la unidad de actuación, conforme a lo dispuesto en los siguientes artículos de esta sección y de forma complementaria en la legislación sobre contratación administrativa.

Cuarenta y seis. Se modifica el artículo 270, que queda redactado del siguiente modo:

Transcurrido un mes desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de concurrencia puede realizarse:

a) *Por el Ayuntamiento, mediante la elaboración y aprobación inicial de un Proyecto de Actuación y la convocatoria de un concurso, simultáneo a la información pública, para la selección del urbanizador.*

b) *Por cualquier persona física o jurídica que, sea o no titular de bienes o derechos sobre la unidad de actuación, tenga capacidad de obrar y no esté incurso en las prohibiciones para contratar citadas en la legislación sobre contratación administrativa. Esta persona debe presentar un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento, lo que obliga a éste a convocar un concurso, simultáneo a la información pública, para la selección del urbanizador.*

c) *Por la Administración de la Comunidad Autónoma, para desarrollar las previsiones de los Planes y Proyectos Regionales; en tal caso, la Consejería de Fomento asumirá las competencias municipales en materia de planeamiento y gestión urbanística.*

Cuarenta y siete. Se modifica el artículo 271, que queda redactado del siguiente modo:

1. *En el sistema de concurrencia el Proyecto de Actuación debe cumplir lo establecido en los artículos 240 a 249, especificando en todo caso la forma de retribución del urbanizador, sea en efectivo mediante cuotas de urbanización, sea en solares, o mediante cualquier combinación de dichas modalidades.*

2. *En la versión inicial del Proyecto de Actuación podrán omitirse los contenidos citados en los apartados f), g) y h) del artículo 241, que, en tal caso, deberán ser objeto de las proposiciones jurídico-económicas que se deben presentar en el concurso.*

Cuarenta y ocho. En el artículo 272 se modifica el primer párrafo de la letra a) y las letras b), e), f), g), h) e i) del apartado 1, así como el apartado 2. Asimismo se añade un apartado 3. Todo ello queda redactado del siguiente modo:

a) *Antes de la aprobación inicial el Ayuntamiento, comprobado que el Proyecto reúne los requisitos exigidos, debe elaborar las bases del concurso para la selección del urbanizador. Dichas bases incluirán criterios objetivos y ponderados, vinculados a las condiciones económicas y de colaboración de los propietarios y a la idoneidad de las obras de urbanización y demás contenidos del Proyecto, tales como:*

b) *Corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local acordar de forma conjunta la aprobación inicial del Proyecto de*

Actuación, la convocatoria del concurso para la selección del urbanizador y la apertura de un periodo de información pública de dos meses como mínimo. En caso de iniciativa privada este acuerdo, además de su publicación y notificación ordinaria, debe ser notificado también a quien hubiera presentado la propuesta.

e) *Dentro de los tres meses siguientes al final del periodo de información pública del Proyecto de Actuación el Ayuntamiento debe proceder a la apertura de las proposiciones jurídico-económicas, en acto público.*

f) *Dentro de los seis meses siguientes al acto de apertura de las proposiciones jurídico-económicas, el órgano municipal competente debe dictar una de las siguientes resoluciones, que además de su publicación y notificación ordinaria, debe ser notificada también a quienes hayan presentado alegaciones y proposiciones jurídico-económicas:*

1ª. *No aprobar ninguno de los Proyectos de Actuación presentados.*

2ª. *Aprobar definitivamente el Proyecto de Actuación que se considere más idóneo de entre los presentados, introduciendo los cambios que procedan. En tal caso debe resolverse también el concurso para la selección del urbanizador. Si el concurso se declara desierto, el Ayuntamiento puede convocar un nuevo concurso sobre el Proyecto de Actuación aprobado u otorgar directamente la condición de urbanizador a una sociedad mercantil de capital íntegramente público.*

g) *Cuando se presente una sola proposición, el acuerdo citado en el apartado anterior debe adoptarse dentro del mes siguiente al acto de apertura de las proposiciones.*

h) *El urbanizador seleccionado puede renunciar dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo citado en la letra f), si el acuerdo le exige asumir compromisos distintos de los que ofreció, en función de las modificaciones introducidas por el Ayuntamiento, recuperando la fianza provisional; también puede renunciar por cualquier otro motivo, respondiendo con la fianza provisional. Ante dicha renuncia, el Ayuntamiento puede seleccionar al concursante cuya propuesta recibiera la segunda mejor valoración.*

i) *En caso de iniciativa privada, cuando no sea seleccionado quien hubiera presentado la propuesta que dio lugar al concurso, el Ayuntamiento debe garantizar el reembolso, por cuenta del urbanizador, de los gastos justificados de elaboración del Proyecto de Actuación, salvo si el concurso queda desierto, en cuyo caso no habrá lugar a reembolso alguno.*

2. Además de los efectos citados en el artículo 252, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de concurrencia y otorga la condición de urbanizador, con carácter provisional, a quien haya sido seleccionado en el concurso.

3. El Ayuntamiento y la Consejería de Fomento podrán aprobar modelos de bases para regir el concurso de selección del urbanizador, aplicables sin necesidad de nueva tramitación.

Cuarenta y nueve. El artículo 273 pasa a denominarse “Acceso a la condición de urbanizador” y se modifica su primer párrafo y el primer párrafo de su letra b), que quedan redactados del siguiente modo:

El urbanizador seleccionado debe, para acceder a la condición de urbanizador con carácter definitivo:

b) Una vez constituida la garantía, formalizar con el Ayuntamiento un contrato administrativo mediante el cual suscriba los compromisos y asuma las obligaciones que se establezcan en el Proyecto de Actuación aprobado y en el acuerdo de resolución del concurso, y en particular:

Cincuenta. Se modifica la letra e) del apartado 3 del artículo 274, que queda redactada del siguiente modo:

e) A manifestar discrepancias respecto de los gastos de urbanización previstos, aportando al efecto un dictamen pericial. El Ayuntamiento resolverá las discrepancias y, si lo hace a favor de los propietarios, el dictamen pericial se considerará gasto de urbanización.

Cincuenta y uno. En el artículo 275, se modifica el apartado 4, así como las letras d) y e) del apartado 6, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

4. No obstante, cuando el Proyecto de Actuación haya previsto la retribución al urbanizador en solares, los propietarios pueden optar por retribuirle en efectivo. A tal efecto deben manifestar su intención ante el Ayuntamiento durante los dos meses siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, solicitando retribuirle en metálico y acompañando la garantía necesaria para asegurar dicha retribución, que debe ser proporcional a la garantía prestada por el urbanizador con relación al aprovechamiento que corresponda a cada propietario y asumiendo igualmente el resto de compromisos que el urbanizador hubiera contraído en relación al destino de los solares que habría de percibir. El Ayuntamiento debe resolver motivadamente dicha solicitud en el plazo de un mes, transcurrido el cual los

propietarios podrán entender concedida su solicitud por silencio administrativo.

d) A contratar a terceros la ejecución de cualquiera de sus compromisos y obligaciones, permaneciendo como único responsable ante el Ayuntamiento.

e) A ceder total o parcialmente su condición a favor de un tercero que se subrogue en todas las obligaciones asumidas por el urbanizador inicial. La cesión parcial, para un tramo o porción minoritaria de la actuación, requiere que entre cedente y adquirente asuman solidariamente una programación coordinada de los actos precisos para la total ejecución de la actuación.

Cincuenta y dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 276, que queda redactado del siguiente modo:

1. Conforme a la legislación sobre contratación administrativa, el Ayuntamiento ostenta las potestades de interpretación, revisión y modificación del Proyecto de Actuación y del contrato administrativo previsto en el artículo 273. También puede ejercer en caso necesario sus potestades de expropiación o de exigencia de las cuotas de urbanización mediante el procedimiento administrativo de apremio.

Cincuenta y tres. Se modifica el primer párrafo del apartado 1 del artículo 278, que queda redactado del siguiente modo:

1. Transcurrido un mes desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de expropiación puede realizarse por el Ayuntamiento o por cualquier otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, elaborando el Proyecto de Actuación para su tramitación por el Ayuntamiento, en los siguientes casos:

Cincuenta y cuatro. Se modifica el apartado 3 del artículo 281, que queda redactado del siguiente modo:

3. Además de los efectos citados en el artículo 252, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de expropiación y otorga la condición de urbanizador a la Administración expropiante. Asimismo, la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto produce los efectos citados en el artículo 184, en cuanto no se deriven del planeamiento urbanístico previamente aprobado.

Artículo 5.- Reforma del Título IV del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El Título IV del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se modifican los puntos 3º y 6º de la letra a) del artículo 288, que quedan redactados del siguiente modo:

3º. Las obras de ampliación o rehabilitación de construcciones e instalaciones existentes.

6º. Las obras de modificación o reforma de las construcciones e instalaciones existentes.

Dos. Se modifica el artículo 290, que queda redactado del siguiente modo:

Los actos de uso del suelo que se promuevan por órganos de las Administraciones públicas o de sus entidades dependientes están igualmente sujetos a previa licencia urbanística en los casos y con las excepciones previstos en los artículos de esta sección, sin perjuicio del régimen especial aplicable a la Administración General del Estado conforme a lo dispuesto en la disposición adicional décima del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Tres. Se modifican las letras b) y c) del apartado 2 del artículo 293, que quedan redactadas del siguiente modo:

b) Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta así como ampliaciones de las mismas, deben indicar el uso al que vayan a destinarse, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.

c) Las solicitudes de licencia de parcelación deben adjuntar planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos que se pretenden dividir o segregar y de las parcelas resultantes.

Cuatro. En el artículo 296, se modifica la letra a) del apartado 1 y el punto 1º de la letra b) del apartado 1, que quedan redactados del siguiente modo:

a) Cuando se requiera también licencia ambiental: en el plazo para resolver y notificar la misma, cuando este sea superior a los previstos en los siguientes apartados.

1º. Tres meses para los actos de usos del suelo relacionados en los párrafos 1º a 5º de la letra a) y 3º a 5º de la letra b) del artículo 288.

Cinco. En el artículo 301 se modifica su apartado 1 y se añade un apartado 3, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

1. El otorgamiento de licencia urbanística legítima a su solicitante para realizar los actos de uso del suelo autorizados por la misma, en las condiciones señaladas en la normativa urbanística, en las demás normas aplicables y en la propia licencia.

3. A efectos de la aplicación del artículo 20.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se entiende que las autorizaciones administrativas exigibles son, según el caso, las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 6º del apartado a) del artículo 288.

Seis. Se modifica el apartado 4 del artículo 305, que queda redactado del siguiente modo:

4. Si no se solicita nueva licencia urbanística antes de seis meses desde la notificación de la caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia, la misma debe ser denegada, el Ayuntamiento puede acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa o al de sustitución forzosa.

Siete. Se modifica el apartado 1 y el primer párrafo del apartado 2 del artículo 306, que quedan redactados del siguiente modo:

1. Los actos de uso del suelo sujetos a autorización en suelo rústico conforme a los artículos 59 a 65 deben obtener dicha autorización previamente al otorgamiento de licencia urbanística, salvo si están previstos y definidos en un Plan o Proyecto Regional aprobado conforme a la legislación sobre ordenación del territorio.

2. La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde:

Ocho. En el artículo 307, se modifican las letras a) y b) del apartado 2, así como el apartado 3 y la letra c) del apartado 5, todo ello con la siguiente redacción:

a) Planos del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, así como las construcciones e instalaciones existentes y propuestas.

b) Memoria en la que conste:

1º. La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela.

2º. La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas.

3º. La justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo siguiente.

3. Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, aplicando las reglas establecidas en el artículo 432. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433.

c) La Comisión Territorial de Urbanismo debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. No obstante, si se observan deficiencias de procedimiento debe optarse previamente entre devolver el expediente al Ayuntamiento para su subsanación, o bien disponer la subsanación directa de dichas deficiencias. La resolución debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.

Nueve. Se modifica el artículo 308, que queda redactado del siguiente modo:

Para autorizar usos excepcionales en suelo rústico mediante el procedimiento establecido en el artículo anterior, el órgano competente para la autorización debe comprobar el cumplimiento de las siguientes condiciones, mediante el cual se entenderá acreditado el interés público que justifica la autorización:

a) Que se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones, mantener la naturaleza rústica de los terrenos y asegurar su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

b) Que se resuelve la dotación de los servicios que precise el uso solicitado, y que la misma no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de conectarse a las redes municipales, las edificaciones de uso residencial,

industrial, turístico o dotacional deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales.

c) Que el solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado. Dicha vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad:

1º. La vinculación del terreno al uso autorizado.

2º. Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.

3º. La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de la parcela mínima, o en su defecto al doble de la Unidad Mínima de Cultivo.

d) Además de lo dispuesto en las letras anteriores, cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas debe acreditarse que no existe riesgo de formar un nuevo núcleo de población.

e) Además de lo dispuesto en las letras a), b) y c), cuando se trate de usos citados en la letra g) del artículo 57, debe acreditarse que se justifica la necesidad de emplazamiento en suelo rústico, y que concurren circunstancias específicas de interés público.

Diez. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 309, que quedan redactados del siguiente modo:

1. Toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa licencia urbanística, que sólo podrá otorgarse si las fincas resultantes reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y el planeamiento territorial y urbanístico.

a) Esta regla se aplicará también a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho.

b) No obstante, quedan exceptuados de la necesidad de licencia de parcelación los siguientes supuestos:

1º. Cuando haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación, los cuales llevan implícita la autorización de las operaciones de división o segregación de fincas que se deriven de las actuaciones reparcelatorias que contengan.

2º. Cuando la división o segregación haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística.

3º. Cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna Administración pública para destinarlo al uso al que esté afecto.

2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad deben exigir para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división o segregación de terrenos o constitución de pro indivisos que conlleven derecho de utilización exclusiva, que se acredite el otorgamiento de la licencia de parcelación o que la misma fue solicitada sin haberse obtenido resolución dentro de los plazos correspondientes, o bien, en los supuestos citados en el apartado anterior, la innecesidad de la misma.

Once. Se modifica el apartado 2 del artículo 311, que queda redactado del siguiente modo:

2. Conforme al artículo 53, en suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Doce. Se modifica el artículo 312, que queda redactado del siguiente modo:

Pueden otorgarse licencias urbanísticas de carácter parcial, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) *Que las partes para las que se otorgue licencia parcial resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.*

b) *Que el solicitante constituya una garantía en alguna de las formas citadas en el artículo 202, por la cuantía que determine el Ayuntamiento para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.*

Trece. Se modifica el artículo 313, que pasa a titularse “Licencia de uso provisional en suelo urbanizable”, y queda redactado del siguiente modo:

1. *Para otorgar licencia a los usos excepcionales en suelo urbanizable sin ordenación detallada, que conforme al artículo 47 sólo pueden autorizarse con carácter provisional, se aplica lo dispuesto en los artículos 306 y 307, si bien tanto en la licencia como en la previa autorización de uso debe advertirse su carácter provisional, así como las condiciones señaladas en los siguientes apartados.*

2. *Cuando se apruebe la ordenación detallada, los usos excepcionales previamente autorizados habrán de cesar, sin indemnización alguna, si resultaran incompatibles con*

la misma. El cese implica también la demolición de las obras vinculadas a dichos usos. A tal efecto el Ayuntamiento revocará la licencia, especificando en la resolución el plazo para el cese, incluidas las demoliciones necesarias, que podrá extenderse hasta la entrada en vigor del Proyecto de Actuación.

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

Catorce. Se modifican las letras a) y b) del artículo 323, que quedan redactadas del siguiente modo:

a) *Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, señaladas en el artículo 19, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 2 del mismo artículo.*

b) *Cuando se requiera la realización de obras de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.*

Quince. Se modifica el artículo 324, que queda redactado del siguiente modo:

Cuando la situación de estado ruinoso afecte sólo a determinadas partes del inmueble, y siempre que el resto del mismo cuente con suficiente autonomía estructural y sea susceptible de ser utilizado y mantenido de forma independiente en las condiciones citadas en el artículo 19, el Ayuntamiento debe limitar los efectos de la declaración de ruina a las partes afectadas, declarando el estado de ruina parcial del inmueble.

Dieciséis. En la letra b) del apartado 2 del artículo 325 se modifica el primer párrafo y los puntos 3º y 4º, que quedan redactados del siguiente modo:

b) *La solicitud debe acompañarse de un certificado suscrito por un técnico competente, el cual debe:*

3º. *Describir y valorar las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad señaladas en el artículo 19, justificando que su coste excede del límite del deber legal de conservación definido en dicho artículo.*

4º. *Informar si el inmueble reúne condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad suficientes para la permanencia de sus ocupantes, hasta que se adopte la resolución que proceda.*

Diecisiete. Se modifica el apartado 1 y la letra b) del apartado 3 del artículo 326, que quedan redactados del siguiente modo:

1. Una vez iniciado el procedimiento de declaración de ruina, debe darse audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble, poniéndoles de manifiesto el expediente y dándoles traslado de copia de los informes técnicos obrantes en el mismo para que, dentro de un plazo de quince días, puedan alegar y presentar los documentos, justificaciones y medios de prueba pertinentes. Asimismo debe abrirse un plazo de información pública, no inferior a dos meses. Cuando el procedimiento afecte a un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración, debe notificarse el inicio del procedimiento y las resoluciones ulteriores a la Administración competente.

b) Declarar el estado de ruina; en tal caso la resolución debe ordenar la rehabilitación o la demolición del inmueble señalando plazos al efecto, y en su caso detallar las obras y medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceros. No obstante, no puede ordenarse la demolición, ni siquiera parcial, cuando se trate de Monumentos declarados o en proceso de declaración o de inmuebles catalogados con un nivel de protección que impida la demolición, en cuyo caso la resolución debe ordenar la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación y demás medidas necesarias para reponer las condiciones señaladas en el artículo 19 teniendo en cuenta el régimen de protección del inmueble, y el plazo en el que debe solicitarse la licencia correspondiente.

Dieciocho. Se modifica el artículo 327, que queda redactado del siguiente modo:

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración a costa del obligado, o bien resolver la aplicación al inmueble del régimen de venta forzosa o del régimen de sustitución forzosa, sin perjuicio de aplicar lo dispuesto en el artículo siguiente cuando la demora implique peligro. Los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser exigidos mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 19.2.

Diecinueve. Se modifica el apartado 2 del artículo 328, que queda redactado del siguiente modo:

2. Entre las medidas previstas en el apartado anterior sólo puede incluirse la demolición de aquellas partes del inmueble que sea imprescindible eliminar, y en ningún caso si se trata de Monumentos declarados o en proceso de declaración o de inmuebles catalogados con un nivel de protección que impida la demolición.

Veinte. Se modifica el título de la sección 4ª del capítulo II del título IV, que pasa a denominarse “Venta y sustitución forzosas”.

Veintiuno. Se modifica el artículo 329, que queda redactado del siguiente modo:

El Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa a terrenos u otros bienes inmuebles, en los siguientes casos:

a) Incumplimiento de los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para cumplir los deberes urbanísticos exigibles.

b) Incumplimiento de los plazos señalados en licencias urbanísticas, órdenes de ejecución o declaraciones de ruina.

c) Incumplimiento de las prórrogas que se concedieran respecto de los plazos señalados en los apartados anteriores.

Veintidós. Se modifica el artículo 330, que pasa a titularse “Procedimiento para la aplicación de los regímenes de venta o sustitución forzosa” y queda redactado del siguiente modo:

1. El Ayuntamiento iniciará el procedimiento para la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa de oficio o a instancia de interesado. En el segundo caso, el inicio será obligatorio si lo solicita una persona física o jurídica que pretenda adquirir la condición de urbanizador mediante sustitución forzosa.

2. Iniciado el procedimiento, se dará un plazo de audiencia a los propietarios, no inferior a un mes. Durante dicho plazo los propietarios tienen la posibilidad de garantizar el cumplimiento de sus deberes urbanísticos pendientes, mediante cualquiera de las formas previstas en el artículo 202. En tal caso procederá el archivo del procedimiento.

3. La incomparecencia de los propietarios que hayan sido correctamente notificados no impedirá la continuación del expediente.

4. Si se acredita el incumplimiento de los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento acordará la aplicación del régimen de venta forzosa o de sustitución forzosa al inmueble afectado, y convocará inmediatamente un concurso para su adjudicación.

5. El acuerdo implicará la imposibilidad para los propietarios de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio, así como la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios. En caso de venta forzosa, el acuerdo contendrá la valoración del inmueble.

6. Del acuerdo se dará traslado al Registro de la Propiedad remitiendo certificación del mismo en la que se hará constar la forma en que se ha notificado al propietario.

7. La convocatoria del concurso se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León y en uno de los diarios de mayor difusión en el municipio, incluyendo las características del inmueble y las condiciones de adjudicación.

Veintitrés. Se modifica el artículo 331, que pasa a titularse “Régimen de venta forzosa” y queda redactado del siguiente modo:

1. En el procedimiento de venta forzosa, el adjudicatario del concurso tendrá la condición de beneficiario de la expropiación.

2. De la cantidad obtenida se deducirán los importes correspondientes al levantamiento de las cargas de los inmuebles, los gastos de gestión y el importe de las sanciones por el incumplimiento de deberes urbanísticos. La cantidad así obtenida se entregará al propietario, excepto en lo que exceda de la valoración recogida en el acuerdo de aplicación del régimen de venta forzosa, que debe dividirse entre el propietario y el Ayuntamiento a partes iguales.

3. Resuelto el concurso, el Ayuntamiento expedirá certificación del acuerdo de adjudicación incluyendo las condiciones del concurso, del acta de ocupación y del documento acreditativo del pago o consignación del precio y, en su caso, de las indemnizaciones y pagos a terceros, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Si el concurso quedara desierto, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación del inmueble o por su enajenación directa respetando las condiciones señaladas en la convocatoria, si bien el precio podrá rebajarse hasta en un 25 por ciento.

Veinticuatro. Se modifica el artículo 332, que pasa a titularse “Régimen de sustitución forzosa”, y queda redactado del siguiente modo:

1. En el procedimiento de sustitución forzosa, el adjudicatario del concurso tendrá la condición de urbanizador.

2. La resolución del concurso detallará:

a) Los respectivos derechos del propietario original y del adjudicatario, a construir o rehabilitar en el solar haciendo suyas las edificaciones resultantes.

b) Las normas de régimen de comunidad.

c) El plazo máximo para ejercer el derecho a edificar.

3. Resuelto el concurso, el Ayuntamiento expedirá certificación del acuerdo de adjudicación incluyendo las condiciones del concurso, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Transcurrido el plazo citado en el apartado 2.c) se aplicará al suelo el régimen de condominio ordinario entre el propietario original y el adjudicatario, en la misma proporción que hubiera correspondido a cada uno de ellos de haberse ejercido el derecho de edificar.

Veinticinco. Se modifica el artículo 334, que queda redactado del siguiente modo:

1. Transcurridos dos años desde el acuerdo de aplicación del régimen de venta forzosa o del régimen de sustitución forzosa sin que hubiera concluido el procedimiento, este se entenderá caducado. En tal caso el Ayuntamiento no podrá acordar una nueva aplicación hasta pasados dos años desde la fecha de caducidad del expediente previo. La caducidad del expediente se comunicará al Registro de la Propiedad solicitando la cancelación de la nota marginal causada en el procedimiento.

2. En caso de venta forzosa, incumplidos por el adjudicatario los plazos señalados en la adjudicación del concurso o en las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe acordar la expropiación del inmueble por el precio mínimo señalado en la convocatoria del concurso, o por el precio de adjudicación si fuera

inferior, valorándose aparte las obras terminadas desde la adjudicación, si fueran conformes con la normativa urbanística.

Veintiséis. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 345, que queda redactada del siguiente modo:

b) Imponer, sin perjuicio de las sanciones por infracción urbanística que procedan, multas coercitivas hasta conseguir que se ejecuten las medidas de restauración de la legalidad, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe, cada vez, equivalente al mayor de los siguientes: el 10 por ciento del coste estimado de las medidas de restauración de la legalidad, el 10 por ciento del valor de las obras que hayan de demolerse o reconstruirse, o 1.000,00 euros, sin que pueda superarse dicho coste.

Veintisiete. Se modifican las letras a), b) y c) del apartado 1 del artículo 352, que quedan redactadas del siguiente modo:

a) Las infracciones muy graves, con multa de 300.001,00 euros a 3.000.000,00 euros.

b) Las infracciones graves, con multa de 10.001,00 euros a 300.000,00 euros.

c) Las infracciones leves, con multa de 1.000,00 euros a 10.000,00 euros.

Veintiocho. Se modifica el apartado 5 del artículo 357, que queda redactado del siguiente modo:

5. El importe de las sanciones corresponde a la Administración que tramite el procedimiento sancionador.

Veintinueve. Se modifica el artículo 363, que queda redactado del siguiente modo:

El Ayuntamiento debe comunicar al Registro de la Propiedad correspondiente el inicio de los procedimientos de protección y restauración de la legalidad así como de los procedimientos sancionadores por infracción urbanística, para su publicidad y la práctica de los asientos que procedan, conforme a la legislación hipotecaria.

Artículo 6.- Reforma del Título V del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El Título V del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el artículo 370, que queda redactado del siguiente modo:

Las Diputaciones Provinciales deben gestionar su propio Patrimonio Provincial de Suelo, con las finalidades citadas en el artículo 368, debiendo además contribuir a la consecución de los fines de los demás patrimonios públicos de suelo de su provincia. Las Diputaciones no necesitan adoptar un acuerdo expreso para la constitución de dicho Patrimonio Provincial de Suelo, sino que deben aplicar directamente lo dispuesto en este capítulo a los bienes que lo integran.

Dos. En el apartado 1 del artículo 372, se modifica el primer párrafo, la letra a), el primer párrafo de la letra b), el punto 1º de la letra b) y el punto 2º de la letra c), todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

1. Integran el patrimonio público de suelo que proceda, según cuál sea su Administración titular:

a) Los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del artículo 48, incluido el aprovechamiento que exceda del que corresponda a los propietarios de suelo urbano y urbanizable.

b) Los siguientes bienes inmuebles:

1º. Los terrenos que teniendo ya naturaleza patrimonial, sean clasificados como suelo urbano o como suelo urbanizable de uso residencial por el instrumento de planeamiento general vigente, o bien por algún instrumento de ordenación del territorio.

2º. Las acciones o participaciones que se suscriban en sociedades o entidades en las que se aporten como capital público bienes del mismo patrimonio.

Tres. Se modifica el apartado 2 del artículo 373, que queda redactado del siguiente modo:

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.

Cuatro. En el artículo 374 se modifica el primer párrafo, así como el primer párrafo de la letra d) y la letra e), y se añade un punto 5º a la letra d) y nuevas letras f) y g), todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

Los bienes, recursos y derechos de los patrimonios públicos de suelo, los fondos adscritos a los mismos, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, deberán destinarse necesariamente a alguno de los siguientes fines de interés social, siempre que sean compatibles con el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio:

d) Conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio o de otros patrimonios públicos de suelo, entendiéndose incluidos los siguientes conceptos, siempre que se trate de gastos de capital:

5º. Los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios.

e) Otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que sean compatibles con los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico vigentes, o que estén vinculados a su ejecución.

f) Otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que estén vinculados a la protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

g) Pago de los gastos de urbanización de actuaciones de iniciativa pública.

Cinco. Se modifica el apartado 1 del artículo 377, que queda redactado del siguiente modo:

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe delimitar reservas de terrenos de cualquier clase, con el objetivo de ampliar los patrimonios públicos de suelo. Los demás instrumentos de planeamiento general, así como los instrumentos de ordenación del territorio, también pueden delimitar dichas reservas.

Seis. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 378, que quedan redactados del siguiente modo:

1. Para la transmisión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo debe asegurarse la vinculación de su destino a los fines previstos en el artículo 374 y el cumplimiento de los plazos de urbanización y edificación establecidos, así como, cuando se trate de viviendas con protección pública o de suelo destinado a su construcción, el respeto de su precio máximo conforme a la legislación sectorial.

2. Como regla general, la transmisión de estos bienes debe realizarse con carácter oneroso, por precio igual o superior al valor de su aprovechamiento, mediante enajenación o permuta, previo concurso público, conforme a las reglas establecidas en el artículo siguiente. De forma excepcional la transmisión puede realizarse:

a) De forma gratuita o por precio inferior al valor de su aprovechamiento, en los casos previstos en el artículo 380.

b) Sin previo concurso, mediante enajenación o permuta directas, en los casos previstos en los artículos 381 y 382.

c) Mediante subasta, en los casos previstos en el artículo 382 bis.

Siete. Se modifica el artículo 380, que queda redactado del siguiente modo:

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo pueden ser enajenados por precio inferior al valor de su aprovechamiento, o ser cedidos de forma gratuita, bien mediante el procedimiento ordinario de concurso o bien mediante el procedimiento de enajenación directa, en los siguientes casos:

a) Transmisión a favor de otras Administraciones públicas, entidades de derecho público dependientes de las mismas, mancomunidades, consorcios o empresas públicas, siempre que se comprometan de forma expresa y fehaciente a destinarlos a alguno de los fines previstos en el artículo 374.

b) Transmisión a favor de entidades privadas de interés público sin ánimo de lucro, siempre que se comprometan de forma expresa y fehaciente a destinarlos a alguno de los fines previstos en las letras a), e) y f) del artículo 374.

Ocho. En el apartado 1 del artículo 381 se modifican las letras b) y c) y se añaden letras e), f) y g), que quedan redactadas del siguiente modo:

b) Enajenación a favor de propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento en la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos.

c) Enajenación a favor de propietarios a los que corresponda un aprovechamiento inferior al permitido por el planeamiento en la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, únicamente cuando se trate de transmitirles dicho exceso de aprovechamiento.

e) *Enajenación a favor de titulares de derecho de superficie, cuando se trate de transmitirles los bienes sobre los cuales esté constituido el derecho.*

f) *Enajenación a favor de entidades de carácter asistencial o social sin ánimo de lucro, que promuevan la construcción de viviendas con protección pública y acrediten su experiencia y medios para garantizar la viabilidad de la promoción.*

g) *Enajenación a favor de entidades de carácter sindical que promuevan la construcción de viviendas con protección pública y acrediten su experiencia y medios para garantizar la viabilidad de la promoción.*

Nueve. Se modifica el apartado 2 del artículo 382, que queda redactado del siguiente modo:

2. Como regla general, la enajenación mediante permuta de los bienes de los patrimonios públicos de suelo debe realizarse por el sistema de concurso público, por precio igual o superior al valor de su aprovechamiento, conforme al artículo 379. No obstante, en los casos previstos en los artículos 380 y 381, la enajenación mediante permuta puede realizarse en las condiciones especiales allí reguladas. También es posible la permuta directa, sin previo concurso, cuando se justifique la idoneidad de los bienes inmuebles a obtener para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico o para la satisfacción de otras necesidades de interés público.

Diez. Se añade un artículo 382 bis, titulado “Enajenación mediante subasta”, que queda redactado del siguiente modo:

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo cuyas determinaciones urbanísticas resulten incompatibles con los fines previstos en el artículo 374 podrán transmitirse mediante subasta, por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, debiendo destinarse los ingresos obtenidos a los mismos fines.

Once. Se modifica el apartado 1 del artículo 397, que queda redactado del siguiente modo:

1. Los Programas Municipales de Suelo deben contener previsiones técnicas, económicas y temporales para la ejecución de los sistemas generales y de las demás dotaciones urbanísticas públicas previstas en el planeamiento urbanístico, así como para el desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo

urbanizable cuya incorporación al mercado de suelo se considere prioritaria.

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

El Título VI del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se modifica en los siguientes términos:

Uno. En el artículo 402 se modifica el apartado 2 y se añaden nuevos apartados 3, 4 y 5, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

2. Los Ayuntamientos y las Diputaciones Provinciales deben colaborar con la Administración de la Comunidad Autónoma para el cumplimiento de sus obligaciones de información urbanística, facilitando los datos que les sean requeridos al respecto.

3. Los Ayuntamientos deben remitir, para su incorporación al Registro de Urbanismo de Castilla y León, un ejemplar en soporte digital de todos los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que aprueben definitivamente:

a) Los Ayuntamientos con población igual o superior a 20.000 habitantes, al Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

b) Los Ayuntamientos con población inferior a 20.000 habitantes, a la Comisión Territorial de Urbanismo correspondiente.

c) En caso de aprobación por silencio, la obligación corresponderá a los promotores.

4. La remisión prescrita en el apartado anterior deberá realizarse previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León, lo que se acreditará mediante certificado del secretario del órgano colegiado correspondiente.

5. El ejemplar en soporte digital a que se refiere el apartado anterior, se realizará en formatos digitales no editables, e incluirá todos los documentos del instrumento, tanto escritos como gráficos. En la remisión de dicho ejemplar, se incluirá una relación de todos los documentos, y los nombres de los archivos digitales en los que están incluidos; así como la certificación de la correspondencia con los documentos en formato papel aprobados, o bien, la certificación de los archivos digitales mediante firma electrónica.

Dos. Se modifican el punto 5º de la letra a) del artículo 406, que queda redactado del siguiente modo:

5ª. Tramitar y resolver los expedientes de venta y sustitución forzosa.

Tres. Se modifica el artículo 409, que queda redactado del siguiente modo:

Las Comisiones Territoriales de Urbanismo deben ejercer las siguientes funciones en sus respectivos ámbitos territoriales:

a) Aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento urbanístico cuando dicha aprobación corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma, en los municipios con población inferior a 20.000 habitantes.

b) Autorizar los usos excepcionales en suelo rústico y suelo urbanizable sin ordenación detallada, cuando dicha autorización corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma.

c) Ejercer las competencias urbanísticas municipales que sean objeto de subrogación por la Administración de la Comunidad Autónoma, cuando así lo disponga la Orden de subrogación.

d) Adoptar medidas de protección de la legalidad.

e) En coordinación con el Centro de Información Territorial, mantener el Registro de Urbanismo de Castilla y León, en particular en lo relativo a la inscripción de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

f) Asesorar a los demás órganos y departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma, así como a las restantes Administraciones públicas, en todas las materias relacionadas con el urbanismo y la ordenación del territorio, en especial en lo relativo a la elaboración, aprobación y ejecución del planeamiento urbanístico.

Tres. En el artículo 410 se modifican las letras a), d) e) y h) del apartado 1, así como el apartado 2, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

a) Presidente: el Director General de Urbanismo y Política de Suelo.

d) Los Jefes de los Servicios Territoriales de las Consejerías competentes en las siguientes materias: protección civil, comercio, agricultura, medio ambiente y cultura.

e) Un vocal en representación del centro directivo competente en materia de urbanismo, y otro en representación del centro directivo competente en materia de ordenación del territorio.

h) Hasta un máximo de seis vocales designados por el Director General de Urbanismo y Política de Suelo entre personas de reconocido prestigio en las materias competencia de la Comisión, o que estén vinculadas a las asociaciones, instituciones, colegios profesionales y otras entidades cuya actividad guarde relación con las materias competencia de la Comisión.

2. Actúa como Secretario de la Comisión, con voz y sin voto, un Licenciado en Derecho designado por el Director General de Urbanismo y Política de Suelo entre el personal funcionario de la Administración de la Comunidad Autónoma. Corresponde al Secretario de la Comisión, además de lo previsto en la Ley del Gobierno y de la Administración de la Comunidad, asegurar la tramitación de los asuntos de la Comisión dentro de los plazos establecidos, preparar la documentación resultante de sus acuerdos y disponer su publicación y notificación cuando proceda, así como comprobar la subsanación de las deficiencias citadas en el artículo 161.3 cuando por su escasa entidad la Comisión acuerde que no debe necesariamente elevarse de nuevo el expediente a su consideración, y en general asesorar jurídicamente a la Comisión.

Cuatro. En el artículo 411 se modifica el apartado 3 y la letra a) del apartado 5, y se añade un apartado 6, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

3. Cuando en el Orden del día se incluyan asuntos relativos a las funciones citadas en las letras a) y e) del artículo 409, debe convocarse a los municipios afectados a fin de que, si lo estiman oportuno, envíen uno o varios representantes a la sesión. Asimismo el Presidente puede convocar o admitir a las sesiones a cuantas personas estime conveniente para su mejor asesoramiento. En todo caso, quienes asistan a las sesiones de la Comisión sin ser miembros actúan con voz pero sin voto.

a) Para cada asunto incluido en el Orden del día se expone en primer lugar el informe de la Ponencia Técnica o en su caso del Servicio Territorial de Fomento, en presencia de los representantes de los municipios afectados, en su caso, quienes podrán intervenir a continuación, así como responder a las preguntas de los miembros de la Comisión, tras lo cual abandonarán la sesión. Seguidamente el Presidente cede la palabra a los

miembros de la Comisión y demás personas convocadas para el correspondiente debate.

6. La Comisión podrá utilizar medios electrónicos para su funcionamiento general, conforme a la disposición adicional primera de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

Cinco. En el artículo 412 se modifican los puntos 2º, 4º y 6º de la letra a), y la letra b) pasa a ser el punto 7º de la letra a). Todo ello queda redactado del siguiente modo:

2º. Vicepresidente: un técnico competente en materia de urbanismo, designado por el Director General de Urbanismo y Política de Suelo entre el personal funcionario de la Administración de la Comunidad Autónoma, quien actúa como Presidente en caso de ausencia u otro impedimento temporal del titular.

4º. Un vocal en representación de los Servicios Territoriales de las Consejerías competentes en las siguientes materias: protección civil, comercio, carreteras, agricultura, medio ambiente y cultura.

6º. Hasta un máximo de seis vocales designados por el Director General de Urbanismo y Política de Suelo entre personas con experiencia en las materias que son competencia de la Comisión Territorial de Urbanismo.

Seis. Se modifica el artículo 416, que queda redactado del siguiente modo:

El régimen de convocatorias, constitución, deliberaciones, acuerdos y demás cuestiones relativas al funcionamiento del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León es el establecido para las Comisiones Territoriales de Urbanismo en el artículo 411. A tal efecto, las referencias al Servicio Territorial de Fomento deben entenderse hechas a la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo en materia de urbanismo y a la Dirección General de Prevención Ambiental y Ordenación del Territorio en materia de ordenación del territorio, y las referencias a las letras a) y e) del artículo 409 deben entenderse hechas a las letras c), d) y e) del artículo 414.

Siete. En el artículo 417, la letra b) pasa a ser el punto 9º de la letra a).

Ocho. En el artículo 420 se modifica la letra c) del apartado 1, así como el apartado 3, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

c) Hasta siete técnicos superiores, dos de ellos designados por el Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León y los otros cinco, respectivamente por:

1º. La Diputación Provincial.

2º. La Federación Regional de municipios y Provincias.

3º. El Colegio Oficial de Arquitectos.

4º. El Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos.

5º. El Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

3. El Presidente designará entre los vocales de la Comisión al que deba actuar como Ponente para cada uno de los asuntos que se incluyan en el orden del día de la Comisión.

Artículo 8.- Reforma del Título VII del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El Título VII del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se modifica en los siguientes términos:

Uno. En el artículo 425 se modifican los apartados 1 y 3 y se añade un apartado 4, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

1. Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes son públicos. Todas las personas tienen derecho a consultar su documentación completa y los expedientes administrativos correspondientes, así como a obtener copias y aclaraciones sobre su alcance, conforme a las siguientes reglas:

a) De cada uno de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes, el Ayuntamiento debe mantener:

1º. En las oficinas municipales, un ejemplar impreso, completo y debidamente diligenciado, incluido el expediente administrativo. Este ejemplar deberá estar a disposición del público, de forma exclusiva, para su consulta durante el horario de oficina.

2º. En la página Web municipal, o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial, un ejemplar completo de la documentación en formato digital, dispuesto en todo momento para su consulta y descarga por vía electrónica.

b) El Ayuntamiento debe facilitar copias impresas de la documentación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes a quienes las soliciten por escrito, previo abono de las tasas correspondientes, en su caso. No será necesaria solicitud ni pago de tasas para

descargar, consultar e imprimir la documentación por vía electrónica.

c) Los servicios técnicos municipales deben atender las consultas verbales de los particulares sobre las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes al menos una vez por semana, durante su horario de oficina. Asimismo la página Web municipal, o en su defecto la página Web de la Diputación Provincial, procurará el acceso a una cuenta de correo electrónico mediante la que puedan realizarse consultas a los citados servicios técnicos.

3. Las Administraciones públicas pueden establecer, en atención a sus propios medios y circunstancias, otros medios de difusión de los instrumentos urbanísticos que contribuyan a su mayor publicidad.

4. Será gratuita la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León de anuncios y acuerdos concernientes a cualquier tipo de instrumento de planeamiento urbanístico o de gestión urbanística, cuando resulte obligatoria conforme a la normativa vigente.

Dos. En el artículo 426 se modifican los apartados 2 y 3 y se añaden nuevos apartados 4 y 5, todo lo cual queda redactado del siguiente modo:

2. Las consultas urbanísticas se responderán mediante una certificación suscrita por el secretario del Ayuntamiento, que debe indicar al menos:

a) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, indicando cuando proceda:

1º. Si están sometidos a procedimientos de revisión o modificación.

2º. Si se ha acordado la suspensión del otorgamiento de licencias o de la tramitación de otros procedimientos.

3º. Si han sido objeto de impugnación en vía administrativa o contencioso-administrativa.

4º. Si su ejecutividad ha sido suspendida.

b) La clasificación del suelo y las demás determinaciones urbanísticas significativas, tanto de ordenación general como detallada, que condicionen el aprovechamiento y la utilización del terreno, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.

c) Si el terreno tiene la condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, qué informes deben solicitarse a otras Administraciones públicas y qué deberes urbanísticos deben cumplirse, en particular en cuanto a las obras

necesarias para la conexión con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías pública y servicios urbanos, y en su caso las obras de ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes de forma que se garantice su correcto funcionamiento.

3. El Ayuntamiento debe remitir la certificación citada en el apartado anterior en el plazo de dos meses a contar desde que tenga entrada la consulta por escrito en el registro municipal, o desde que se reciba la consulta en una cuenta de correo electrónico accesible desde la página Web municipal, o en su defecto desde la página Web de la Diputación Provincial.

4. Cuando el Ayuntamiento carezca de los medios necesarios para prestar el servicio de consulta urbanística, la Diputación Provincial debe proporcionarle la asistencia adecuada. Asimismo, cuando el Ayuntamiento no remita la certificación citada en el apartado 2 en el plazo señalado en el apartado anterior, el solicitante podrá ponerlo en conocimiento de la Diputación Provincial, la cual deberá responder a la consulta en las condiciones señaladas en los apartados anteriores.

5. La certificación citada en el apartado 2 mantendrá su eficacia mientras sigan en vigor las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística conforme a las cuales haya sido elaborada, y como máximo hasta pasado un año desde su emisión. Dentro de dicho plazo, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la misma podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, conforme a la legislación sobre responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

Tres. El artículo 429 pasa a titularse “Informe de seguimiento de la actividad urbanística”, y se modifica el primer párrafo y las letras a), e) y f) de su apartado 1. Asimismo se añaden nuevos apartados 2 y 3. Todo ello queda redactado del siguiente modo:

1. La Junta de Castilla y León, los Ayuntamientos con población igual o superior a 5.000 habitantes y los de menor población que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, deben elaborar anualmente un informe de seguimiento de la actividad urbanística de su competencia, considerando la sostenibilidad ambiental y económica de la misma, y con el siguiente contenido mínimo:

a) Instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados, indicando el tipo de aprobación, la superficie afectada, la edificabilidad prevista, los plazos para su ejecución y la identidad del promotor.

e) Certificaciones de respuesta a consultas urbanísticas y cédulas urbanísticas emitidas.

f) Gestión del patrimonio público de suelo correspondiente.

2. Los informes municipales se presentarán ante los respectivos plenos dentro del primer semestre del año siguiente al de su objeto. En el mismo plazo la Junta de Castilla y León enviará su informe a las Cortes de Castilla y León.

3. Los informes se harán públicos a través de las páginas Web de cada Administración, y copia de los mismos se remitirá al Consejo Económico y Social, al Procurador del Común y al Centro de Información Territorial de Castilla y León.

Cuatro. En el artículo 431, se modifica el primer párrafo y se añade una letra c), que quedan redactadas del siguiente modo:

Sin perjuicio de las atribuciones que le confieran otras normas, corresponde al Centro de Información Territorial de Castilla y León, dependiente de la Consejería de Fomento:

c) Gestionar la Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León y asegurar su coordinación con la Infraestructura de Datos Espaciales de España.

Cinco. Se modifican las letras a) y b) del artículo 432, que quedan redactadas del siguiente modo:

a) Los anuncios de información pública deben indicar con claridad:

1º. Órgano que acuerda la información pública.

2º. Fecha del acuerdo.

3º. Instrumento o expediente sometido a información pública.

4º. Ámbito de aplicación, indicando también municipio y provincia.

5º. Identidad del promotor.

6º. Duración del periodo de información pública, y momento a partir del cual deba considerarse iniciado.

7º. Lugar, horarios y página Web dispuestos para la consulta del instrumento o expediente, indicando si la

posibilidad de consulta es total, y de no ser así qué partes pueden consultarse.

8º. Lugar y horario dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos, así como, en su caso, el número de telefax y la dirección de correo electrónico habilitados al mismo efecto.

9º. Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

b) Durante el periodo de información pública todas las personas, físicas y jurídicas, pueden:

1º. Consultar toda la documentación escrita, gráfica y cartográfica que integre el instrumento o expediente, debiendo el Ayuntamiento disponer a tal efecto un ejemplar completo y diligenciado del mismo, en el lugar y horarios indicados en el anuncio

2º. Consultar la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto en la página Web municipal, o en su defecto en la página de la Diputación Provincial, así como descargarla libremente.

3º. Obtener copias impresas de la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto, previa solicitud por escrito y abono de las tasas correspondientes, en su caso. No será necesaria solicitud ni pago de tasas para descargar, consultar e imprimir la documentación por vía electrónica.

4º. Presentar alegaciones, sugerencias, informes y cualesquiera otros documentos que estimen oportuno aportar en relación con el instrumento o expediente expuesto, en cualquiera de las formas previstas en la letra anterior.

Seis. Se modifican los puntos 1º, 2º y 3º de la letra a) del artículo 433, que quedan redactados del siguiente modo:

1º. Publicar los anuncios en los boletines oficiales y medios de comunicación en los que debería haberlo hecho la Administración competente, indicando, además de los datos citados en la letra a) del artículo anterior, que el trámite se promueve por iniciativa privada, así como la identificación del promotor y los trámites que éste haya realizado previamente, en su caso.

2º. Previamente a la publicación de los anuncios, solicitar los informes sectoriales exigibles y asegurar la operatividad de la página Web en la que pueda consultarse la documentación.

3º. Dentro de los 10 días siguientes a la publicación de los anuncios, remitir al Ayuntamiento copia de estos, así como de las solicitudes de informe.

Siete. Se añaden nuevas letras c) y d) al apartado 1 del artículo 437, que quedan redactadas del siguiente modo:

c) Establecer obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que los deberes urbanísticos legales, sin el consentimiento de los propietarios afectados.

d) Permitir la percepción por el Ayuntamiento de prestaciones en metálico o en especie antes de la aprobación definitiva del planeamiento correspondiente.

Ocho. Se modifica el apartado 2 del artículo 438, que queda redactado del siguiente modo:

2. Los convenios urbanísticos que establezcan condiciones para el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante deberán:

a) Justificar la imposibilidad de que el deber legal se cumpla mediante la cesión de parcelas edificables destinadas a la construcción de viviendas con protección pública.

b) Respetar lo dispuesto en los artículos 368 a 382 bis en cuanto a destino y transmisión de los patrimonios públicos de suelo.

c) Incluir una valoración del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante, practicada por técnicos competentes de dicha Administración, o en su defecto de la Diputación Provincial, así como de las obras o servicios sustitutorios, en su caso.

Nueve. Se modifica el artículo 439, que queda redactado del siguiente modo:

El procedimiento para la aprobación de los convenios será el establecido en los artículos 250 a 252, aplicándose además las siguientes reglas complementarias:

a) Una vez aprobados los convenios por las Administraciones que los suscriban, deben ser formalizados en documento administrativo dentro de los tres meses siguientes a la notificación de su aprobación a los interesados. Transcurrido dicho plazo sin haberse suscrito el convenio, queda sin efecto el acuerdo de voluntades.

b) Todas las demás actuaciones relacionadas con la negociación, aprobación, formalización y ejecución de los convenios urbanísticos deben desarrollarse de acuerdo a lo establecido en la normativa reguladora de las Administraciones públicas que los suscriban.

Diez. Se modifica el apartado 3 del artículo 440, que queda redactado del siguiente modo:

3. A efectos de la publicidad de los convenios urbanísticos, las Administraciones públicas que los suscriban deben publicarlos en el Boletín Oficial de Castilla y León dentro del mes siguiente a su firma y remitir un ejemplar de los mismos al Registro de Urbanismo de Castilla y León. Asimismo deben aplicar las normas del artículo 425 sobre publicidad de los instrumentos urbanísticos.

Artículo 9.- Reforma de la disposición adicional única del Decreto 22/2004, de 29 de enero.

La disposición adicional única del Decreto 22/2004, de 29 de enero, se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el primer párrafo y los puntos 7º y 8º de la letra b) de la disposición adicional única, que quedan redactados del siguiente modo:

b) Parcela: unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente. En relación con este concepto, se entiende por:

7º. Parcelación: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva; asimismo se entiende como parcelación la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore el derecho de utilización exclusiva de terrenos.

8º. Parcelación urbanística: parcelación realizada con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas. No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.

Dos. En la letra f) de la disposición adicional única se modifica el primer párrafo y el punto 5º, y se intercala un nuevo punto 6º, pasando los anteriores puntos 6º y 7º a ser los puntos 7º y 8º. Todo ello con la siguiente redacción:

f) Dotaciones urbanísticas: conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas,

servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos. En relación con este concepto, se entiende por:

5°. Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración. Asimismo podrán considerarse equipamientos las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de otros servicios respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad. En los espacios citados en esta definición se entienden incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

6°. Espacios protegidos: sistema de espacios protegidos por la normativa sectorial que sea conveniente integrar en la red de dotaciones urbanísticas.

Tres. Se añaden nuevas letras k), l), m), n) y o) a la disposición adicional única, que quedan redactadas del siguiente modo:

k) Administración actuante: la Administración pública que inicia y tramita el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

l) Propietarios: exclusivamente a efectos de la tramitación de los procedimientos urbanísticos, las referencias a los propietarios contenidas en este Reglamento se entenderán hechas a los que consten en el Registro de la Propiedad y, en caso de fincas no inmatriculadas, a los titulares que consten en el Catastro.

m) Urbanizador: persona física o jurídica, pública o privada, que, sea o no propietaria de los terrenos afectados por una actuación urbanística, contrae la responsabilidad de su ejecución, asumiendo las obligaciones establecidas en la normativa urbanística y en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables.

n) Constructor: persona física o jurídica, pública o privada, que ejerce la actividad empresarial de la ejecución material de las obras de urbanización y edificación previstas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

o) Bienes culturales: las referencias hechas en este Reglamento a los Bienes de Interés Cultural se entenderán hechas igualmente a los bienes incluidos en el Inventario de Bienes de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Artículo 10.- Reforma de la disposición final segunda del Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Se modifica el apartado 2 de la disposición final segunda del Decreto 22/2004, de 29 de enero, que queda redactado del siguiente modo:

2. Cuando las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional, los Planes Regionales de Ámbito Territorial y los Proyectos Regionales incluyan entre sus determinaciones las que procedan entre las previstas en los Títulos II, III, IV y V de este Reglamento, tendrán respectivamente la consideración de instrumentos de planeamiento urbanístico, gestión urbanística, intervención en el uso del suelo o intervención en el mercado de suelo, a los efectos de lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento. En tales supuestos, corresponderán a la Administración de la Comunidad Autónoma las competencias propias de los municipios, sin más limitación que la obligada justificación del interés regional que habilite el ejercicio directo de la actividad urbanística por la Comunidad Autónoma.

Disposición Transitoria Primera.- Adaptación a la normativa urbanística

1. Los Municipios deberán adaptarse a lo dispuesto en este Decreto cuando procedan a la elaboración o revisión de su propio instrumento de planeamiento general.

2. No obstante, los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se aprueben hasta entonces deben también cumplir lo dispuesto en este Decreto, incluso si ello impide ajustarse a las determinaciones del planeamiento general vigente.

3. Asimismo las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben también cumplir lo dispuesto en este Decreto, si bien tan sólo en aquellas determinaciones que sean objeto de modificación.

Disposición Transitoria Segunda.- Vigencia de las Normas Provinciales y los Planes de Conjunto

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial y los Planes de Conjunto que estén vigentes al entrar en vigor este Decreto, seguirán estándolo hasta que se apruebe algún instrumento de ordenación del territorio o de planeamiento general sobre su ámbito de aplicación, con las siguientes particularidades:

- a) Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento urbanístico, a todos los efectos previstos en la normativa urbanística, en especial en cuanto al régimen aplicable a los Municipios sin planeamiento urbanístico.
- b) Pueden ser modificados según el procedimiento previsto en el artículo 162 bis.
- c) Cuando proceda su revisión, deben ser sustituidos por instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento general, o mediante cualquier combinación de dichos instrumentos. La sustitución puede afectar sólo a una parte de su ámbito, en cuyo caso continuarán vigentes sobre el resto.

Disposición Transitoria Tercera.- Vigencia de los instrumentos de planeamiento general no adaptados a la Ley de Urbanismo

En los Municipios en los que, al entrar en vigor este Decreto, el instrumento de planeamiento general aún no esté adaptado a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el régimen urbanístico aplicable hasta dicha adaptación será el establecido en la citada Ley y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las siguientes particularidades:

- a) En suelo urbano no incluido en unidades de actuación o de ejecución, o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen del suelo urbano consolidado. No obstante, la previsión contenida en el punto 2º de la letra b) del artículo 40 sólo se aplicará a los terrenos afectados por revisiones y modificaciones que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.
- b) En suelo urbano incluido en unidades de actuación o de ejecución, o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen del suelo urbano no consolidado.
- c) En suelo urbanizable programado y en suelo apto para urbanizar con sectores delimitados, se aplicará el régimen del suelo urbanizable.

d) En suelo urbanizable no programado, en suelo apto para urbanizar sin sectores delimitados y en suelo no urbanizable común, genérico o con cualquier denominación que implique la inexistencia de protección especial, se aplicará el régimen del suelo rústico común.

e) En suelo no urbanizable protegido o con cualquier denominación que implique protección especial, se aplicará el régimen que establezca el propio planeamiento general.

f) Las competencias municipales serán las previstas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.

g) En Municipios con más de 5.000 habitantes no podrán aprobarse definitivamente modificaciones del planeamiento general ni instrumentos de planeamiento de desarrollo.

h) El Consejero de Fomento podrá aprobar cuando le corresponda, o en otro caso autorizar la aprobación, de las modificaciones e instrumentos citados en el apartado anterior, cuando concurren circunstancias de relevante interés social.

Disposición Transitoria Cuarta.- Vigencia de los instrumentos de planeamiento general adaptados a la Ley de Urbanismo

En los Municipios en los que, al entrar en vigor este Decreto, el instrumento de planeamiento general ya esté adaptado a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el régimen urbanístico aplicable será el establecido en la citada Ley y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las siguientes particularidades:

- a) En suelo urbano consolidado, la previsión contenida en el punto 2º de la letra b) del artículo 40 sólo se aplicará a los terrenos afectados por revisiones y modificaciones que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.
- b) En suelo urbanizable delimitado se aplicará el régimen del suelo urbanizable.
- c) En suelo urbanizable no delimitado se aplicará también el régimen del suelo urbanizable, si bien:
 - 1º. Previa o simultáneamente al Plan Parcial deberá aprobarse una modificación del planeamiento general que

complete las determinaciones de ordenación general exigibles para el suelo urbanizable.

2º. Cuando los Planes Parciales que pudiendo acogerse a la disposición transitoria segunda de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo, no lleguen a aprobarse dentro del plazo señalado en la misma, el órgano competente para la aprobación definitiva podrá acordar la conservación de los trámites realizados antes de que expire dicho plazo, como parte del procedimiento de tramitación de la modificación del planeamiento general y del plan parcial citados en el punto anterior.

d) En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable donde a la entrada en vigor de este Decreto ya esté establecida la ordenación detallada, podrá aplicarse lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 86 bis, durante el año siguiente a la entrada en vigor de este Decreto, incluso cuando el planeamiento no lo hubiera previsto. En tal caso las limitaciones previstas en el citado apartado se aplicarán parcela a parcela, en el momento de concesión o modificación de la licencia urbanística. Por Orden del Consejero de Fomento, justificada por razón de interés público, podrá prorrogarse el plazo de aplicación de esta medida.

Disposición Transitoria Quinta.- Vigencia de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano

En los Municipios con Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano vigente al entrar en vigor este Decreto, el régimen urbanístico aplicable hasta que se apruebe un instrumento de planeamiento general será el establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las siguientes particularidades:

a) En los terrenos incluidos en la delimitación, se aplica el régimen previsto para el suelo urbano en los artículos 68 a 71, y de forma complementaria lo dispuesto en las ordenanzas del Proyecto.

b) En los terrenos no incluidos en la delimitación, se aplica el régimen previsto para el suelo rústico en los artículos 72 a 74.

c) Las modificaciones de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano se aprobarán mediante el procedimiento establecido para modificar las Normas Urbanísticas Municipales, y las determinaciones que resultan deberán ajustarse a lo previsto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Disposición Transitoria Sexta.- Vigencia de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión urbanística

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo vigentes al entrar en vigor este Decreto se ejecutarán conforme a las disposiciones transitorias tercera y cuarta y a sus propias determinaciones. Los instrumentos de gestión urbanística en ejecución al entrar en vigor este Decreto se terminarán de ejecutar conforme a la normativa anterior.

Disposición Transitoria Séptima.- Instrumentos y procedimientos urbanísticos en tramitación

Los instrumentos y procedimientos regulados en la normativa urbanística que hayan sido iniciados antes de la entrada en vigor de este Decreto, podrán resolverse conforme a la normativa anterior, como máximo hasta pasado un año desde dicha entrada en vigor. A tal efecto se consideran iniciados los instrumentos y procedimientos con aprobación inicial o, de no ser exigible ese trámite, cuando se hayan publicado los anuncios de información pública preceptivos, o de no ser exigibles estos, cuando se haya presentado la solicitud con toda su documentación completa; y se consideran resueltos los instrumentos y procedimientos con el acuerdo de aprobación definitiva o con el acuerdo que ponga fin al procedimiento. El régimen de vigencia de los instrumentos aprobados conforme a esta disposición será el previsto en las disposiciones transitorias tercera, cuarta, quinta o sexta, según los casos.

Disposición Transitoria Octava.- Urbanizaciones no recibidas

En los sectores y demás ámbitos donde a la entrada en vigor de este Decreto la urbanización ya esté ejecutada pero no haya sido recibida por el Ayuntamiento, o bien donde los terrenos destinados a vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos no hayan sido aún cedidos al Ayuntamiento, el Ayuntamiento no podrá conceder ninguna licencia urbanística, hasta que se cumpla lo dispuesto en los artículos 206 y 207 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Disposición Transitoria Novena.- Órganos colegiados

1. Los órganos de coordinación administrativa y sus respectivas ponencias técnicas deben ejercer las funciones que les atribuye este Decreto a partir de su entrada en vigor sin necesidad de constituirse de nuevo, continuando integrados por sus miembros actuales en tanto no sean sustituidos. Dicha sustitución deberá tener lugar dentro de los 6 meses siguientes a la entrada en vigor de este Decreto.

2. Todas las referencias contenidas en la normativa de la Comunidad Autónoma de Castilla y León a la Comisión de Urbanismo de Castilla y León, las Comisiones Provinciales de Urbanismo y los Jurados Provinciales de Expropiación, deben entenderse hechas al Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, las Comisiones Territoriales de Urbanismo y las Comisiones Territoriales de Valoración, respectivamente.

Disposición Derogatoria Única

Quedan derogados los siguientes preceptos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero: la letra c) del apartado 1 del artículo 26, el artículo 28, el artículo 29, el punto 3º de la letra b) del artículo 60, la letra d) del apartado 1 del artículo 80, el apartado 3 del artículo 80, el apartado 4 del artículo 86, el artículo 89, el artículo 102, las letras c) y d) del artículo 103, el apartado 2 del artículo 106, el apartado 2 del artículo 107, la letra a) del apartado 3 del artículo 120, el artículo 123, el punto 4º de la letra a) del artículo 130, la letra c) del artículo 137, el artículo 141, el apartado 4 del artículo 142, las letras c) y d) del artículo 163, la letra d) del apartado 1 del artículo 180, el artículo 181, la letra d) del apartado 1 del artículo 189, la letra c) del apartado 2 del artículo 219, los apartados 4 y 5 del artículo 238, el apartado 2 del artículo 265, el apartado 3 del artículo 278, el artículo 333, los puntos 4º y 5º de la letra b) del apartado 1 del artículo 372, la letra d) del apartado 1 del artículo 372, las letras c) y d) del artículo 409, el apartado 3 del artículo 410, el artículo 427, los puntos 2º y 3º de la letra j) de la disposición adicional única y las disposiciones transitorias segunda a décima.

Disposición Final Primera.- Modificación del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, de policía sanitaria mortuoria

Se modifica el apartado 5 del artículo 36 del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, de policía sanitaria mortuoria, que queda redactado del siguiente modo:

“Las edificaciones de cualquier tipo, así como las reconstrucciones o ampliaciones de edificaciones existentes, deben respetar las siguientes distancias a los cementerios: a) 100 metros en núcleos con población igual o superior a 20.000 habitantes. b) 50 metros en núcleos con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000. c) 15 metros en núcleos con población inferior a 5.000 habitantes.”

Disposición Final Segunda.- Entrada en vigor y desarrollo normativo

1. Este Decreto entrará en vigor transcurrido un mes desde su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, salvo en lo relativo a los mandatos sobre publicación en páginas Web que se introducen en los artículos 154, 175, 295, 425, 426, 429 y 432 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que entrarán en vigor transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.

2. Se autoriza al Consejero de Fomento para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de este Decreto.