(Disposición Derogada en parte.) Version vigente de: 4/4/2016

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

Decreto 22/2004, de 29 de enero. LCyL 2004\49

CONSOLIDADA

Urbanismo. Aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

Consejería Fomento

BO. Castilla y León 2 febrero 2004, núm. 21, [pág. 2]. ; rect. BO. Castilla y León , núm. 42, [pág. 2844]. (castellano)

I.

La Comunidad Autónoma de Castilla y León tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 32.1.2º del Estatuto de Autonomía aprobado por Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero (LCyL 1983, 393) , y modificado por Ley Orgánica 4/1999, de 8 de enero (LCyL 1999, 21) . En ejercicio de esta atribución fue promulgada la Ley 5/1999, de 8 de abril (LCyL 1999, 106) , de Urbanismo de Castilla y León, con el objeto de regular íntegramente la actividad urbanística en la Comunidad Autónoma. Como es lógico, la Ley no agota por sí sola dicha regulación, y por tanto exige un adecuado desarrollo reglamentario, proporcional a la complejidad de las materias relacionadas con la actividad urbanística.

Como medida provisional, la Disposición Final Primera de la Ley 5/1999 estableció que continuarían aplicándose en Castilla y León los artículos de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina de 1978 que resultaran compatibles con lo dispuesto en la Ley, los cuales fueron identificados por el Decreto 223/1999, de 5 de agosto (LCyL 1999, 243) . Pero esa solución transitoria no excusa la necesidad de un desarrollo reglamentario propio de la Ley de Urbanismo: numerosos artículos lo reclaman expresamente a lo largo de su texto, y su Disposición Final Tercera implica un mandato a la Junta de Castilla y León en tal sentido.

II.

Suficientemente justificada la conveniencia y oportunidad del Reglamento, su elaboración se atiene a los criterios que guiaron en su día la redacción de la Ley de Urbanismo: codificación y simplificación normativa, adaptación a las características de Castilla y León y a los valores sociales de nuestro tiempo, desarrollo de los principios constitucionales de la política económica y social. En tal sentido baste recordar con la Exposición de Motivos de la Ley 5/1999 que el propósito del urbanismo «ha de ser que el uso del suelo se realice conforme al interés general, con el objetivo de mejorar la calidad de vida y la cohesión social de la población, en especial mediante su acceso a una vivienda digna y a las dotaciones urbanísticas adecuadas, y de forma

compatible con la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural».

También afectan al Reglamento las modificaciones de la Ley de Urbanismo introducidas por las recientes Leyes 10/2002, de 10 de julio (LCyL 2002, 380) , 21/2002, de 27 de diciembre (LCyL 2002, 645) y 13/2003, de 23 de diciembre (LCyL 2003, 609) , así como muchas otras normas europeas, estatales y autonómicas en materia de régimen jurídico, procedimiento administrativo, ordenación del territorio, expropiación, vivienda, infraestructuras, equipamientos, medio ambiente, patrimonio cultural, etc. Especialmente importante resulta la legislación estatal sobre régimen y valoraciones del suelo: la Ley 6/1998, de 13 de abril (RCL 1998, 959) , modificada por Ley 10/2003, de 20 de mayo (RCL 2003, 1320) , y los artículos aún vigentes del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (RCL 1992, 1468 y RCL 1993, 485) . Han de pervivir incluso algunos artículos del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RCL 1979, 319; ApNDL 13927) , que por regular competencias exclusivas del Estado son indisponibles para la Comunidad Autónoma.

Por lo demás, la siempre compleja relación entre Ley y Reglamento se resuelve a favor de un texto omnicomprensivo y sistemático que evita la necesidad de consultar la Ley. El Reglamento nace así con voluntad de constituirse en el texto normativo de referencia general para el urbanismo en Castilla y León, sin más excepciones que las derivadas de la vigencia de las normas estatales citadas en el párrafo anterior. Éstas se enumeran de forma expresa en una Disposición Final para evitar, en aras de la seguridad jurídica, que se invoque la pervivencia de preceptos estatales supletorios, los cuales por el contrario deben entenderse enteramente desplazados por el Derecho autonómico.

Con tales criterios se dicta el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, estructurado en ocho títulos que se corresponden estrictamente con sus homónimos del texto legal, de los cuales constituyen directo desarrollo. En efecto, a fin de facilitar el conocimiento y el uso del nuevo Reglamento, se ha optado por mantener la estructura original de la Ley 5/1999 sin más alteraciones que las imprescindibles para aclarar ciertas imprecisiones y resolver algunas dudas planteadas durante estos primeros años de vigencia.

III.

El título preliminar establece como objeto del Reglamento el desarrollo de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y por tanto la regulación de la actividad urbanística en esta Comunidad. Como ya hiciera la Ley, el Reglamento amplía el concepto de actividad urbanística con la enumeración de sus aspectos, los cuales articulan en ambas normas sus títulos segundo a séptimo: planeamiento, gestión, intervención en el uso del suelo, intervención en el mercado del suelo, organización y coordinación administrativa, información pública y participación social. Previamente en el título primero se regula el régimen de la propiedad del suelo, evitándose de forma deliberada su incardinación conceptual en la actividad urbanística, ya que si ésta es una competencia propiamente autonómica, los derechos y deberes de los propietarios de suelo deben atenerse a lo dispuesto en la legislación básica del Estado.

IV.

Como se ha dicho, el título primero desarrolla la regulación del régimen del suelo en el marco de la legislación básica del Estado, procurando aclarar la construcción legal por la que se delimita el contenido del derecho de propiedad del suelo desde lo general a lo particular. Es decir, desde la definición de sus más genéricas facultades (incluidos los efectos del silencio administrativo y los supuestos indemnizatorios) y limitaciones (concretadas en los deberes urbanísticos generales) que son aplicables en todo el territorio, hasta el detalle del régimen de derechos y deberes de los propietarios en cada una de las tres clases de suelo y en las doce categorías en las que éstas se dividen.

El primer capítulo regula los derechos y deberes generales de los propietarios de suelo. Aquéllos, bajo la fórmula tradicional de libre disposición sin más límites que los impuestos en la normativa, incluso en caso de silencio administrativo; de especial interés es la adaptación de los supuestos indemnizatorios establecidos por la legislación estatal a la terminología del Derecho urbanístico de Castilla y León y la atribución de responsabilidades en la materia. Por su parte, los deberes evolucionan desde sus precedentes históricos (los deberes de uso y conservación y las normas de aplicación directa) incorporando otros nuevos (dotación de servicios, prevención de riesgos) y aclarando su a veces difícil relación con el planeamiento urbanístico: conflicto que se resuelve considerando al planeamiento como el instrumento adecuado para concretar los deberes urbanísticos, evitándose así el riesgo de reclamaciones de nulidad sobre instrumentos aprobados con las garantías establecidas.

El capítulo segundo desarrolla los criterios para clasificar el suelo, así como para ubicar cada terreno en la categoría adecuada. En primer lugar se aclara, conforme a la Ley 10/1998 (LCyL 1998, 387 y LCyL 1999, 338) , que aunque la clasificación debe establecerse por el planeamiento general, también pueden hacerlo los instrumentos de ordenación del territorio habilitados para ello en dicha legislación específica. Comenzando por el suelo urbano, los criterios de clasificación clásicos (dotación de servicios, consolidación y previa urbanización) se agrupan en torno al requisito de inserción en un núcleo de población existente, descartando como argumentos la existencia o previsión de infraestructuras de carácter supramunicipal o impropias de las zonas urbanas. Además la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado se vincula a las decisiones del planeamiento, y se habilita la utilización en el consolidado de los instrumentos típicos del no consolidado: Estudios de Detalle o Planes Especiales para completar la ordenación detallada, ámbitos de gestión para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos. Por su parte, el suelo urbanizable delimitado se dividirá en sectores con un plazo para establecer su ordenación detallada de acuerdo a las previsiones del planeamiento general, incumplido el cual los terrenos serán considerados como suelo urbanizable no delimitado. Y a su vez, el suelo urbanizable no delimitado se dividirá en áreas para las que se definirán parámetros de ordenación. Por último se insiste en la diferencia entre el carácter residual del antiguo suelo no urbanizable y el carácter reglado del suelo rústico en la legislación de Castilla y León: aquí el suelo rústico estará constituido por los terrenos que deban ser justificadamente excluidos del proceso urbanizador; otra cosa es que el Reglamento incluya un amplio listado de razones para hacerlo, y que señale ocho categorías con distinto régimen para adaptarse a las características del territorio: desde la estricta protección natural, hasta el suelo rústico común, compatible con muchas

actividades humanas sin perjuicio de que se prohíba su transformación urbanística.

El capítulo tercero regula el régimen de cada una de las categorías de suelo urbano y urbanizable. Respecto del suelo urbano consolidado se aborda la compatibilidad de la Ley 5/1999 con la regulación básica de los artículos 13 y 14 de la Ley 6/1998 en cuanto al «deber de cesión» para regularizar las vías públicas existentes. Se trata de conciliar la norma autonómica, que se apoya en una práctica socialmente admitida y reclamada por la Administración local, con el derecho de los propietarios al íntegro aprovechamiento de sus terrenos, reconocido por la legislación del Estado. En este sentido, lo importante no es cuánto suelo haya de cederse, sino que corresponde al propietario todo el aprovechamiento resultante de aplicar a su parcela las determinaciones del planeamiento. Es decir, que la edificabilidad asignada a la parcela, ya sea mediante coeficiente numérico o mediante parámetros volumétricos, debe aplicarse sobre la superficie bruta para determinar el aprovechamiento del propietario. Luego ceder el terreno exterior a las alineaciones no le perjudica si sobre la parcela neta restante puede materializar su aprovechamiento, o si en caso contrario el Ayuntamiento le compensa. Por otro lado, en suelo urbanizable se introducen distinciones según el tipo de Municipio, ya que si cuentan con Plan General el deber de urbanización incluye la conexión del sector con los sistemas generales y su ampliación o refuerzo en caso necesario; mientras que en Municipios con Normas Urbanísticas Municipales, la eventual inexistencia de sistemas generales se resuelve incluyendo en este deber la conexión con las vías públicas y los servicios urbanos existentes.

Siguiendo el orden de la Ley, el capítulo cuarto aborda el régimen del suelo rústico, regulando los deberes de los propietarios (prevención de riesgos, protección de vías públicas y prohibición de parcelaciones y obras de urbanización) y sus derechos, entre los que distingue el uso ordinario de los recursos naturales, y los usos excepcionales, que según la categoría de suelo rústico se adscriben a alguno de los regímenes de autorización: usos permitidos, usos autorizables y usos prohibidos; éste es precisamente el contenido de los siguientes artículos del capítulo, que establecen el régimen particular de cada una de las categorías. Pero sobre todo hay que insistir en que este régimen reglamentario tiene carácter de mínimo, por lo que deben respetarse las mayores limitaciones que en su caso impongan los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico, así como la legislación sectorial.

Por fin, el último capítulo profundiza en la regulación de los Municipios sin planeamiento propio, aún muy numerosos en Castilla y León. Aquí sólo existe suelo urbano consolidado, donde la gestión urbanística ha de limitarse a las actuaciones aisladas, y suelo rústico, en principio siempre común, salvo cuando la legislación sectorial o los instrumentos de ordenación del territorio establezcan regímenes de protección más estrictos. Precisamente corresponderá a estos últimos pormenorizar para los diferentes ámbitos territoriales de Castilla y León las normas generales sobre condiciones de edificación que aquí se incluyen.

V.

El título segundo desarrolla el sistema de planeamiento urbanístico, entendido como el conjunto de instrumentos para la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su

transformación o en su caso conservación. Se sitúa aquí una de las pocas alteraciones respecto del orden seguido en el texto legal, ya que los «criterios de ordenación urbanística» se trasladan con el correspondiente detalle a las secciones donde se regula cada instrumento. En cuanto al sistema en sí, se organiza en dos grandes conjuntos: el planeamiento general (Plan General de Ordenación Urbana y Normas Urbanísticas Municipales) y el planeamiento de desarrollo (Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales). También se aborda la elección del instrumento de planeamiento general según el tipo de Municipio y las actuaciones posibles frente a su inexistencia. Por último, el amplio margen de discrecionalidad que se otorga al planificador municipal se equilibra con la potestad de la Junta de Castilla y León para señalar criterios objetivos y homogéneos mediante normas e instrucciones técnicas urbanísticas, con carácter respectivamente directriz y orientador del planeamiento.

El capítulo segundo acoge una regulación muy detallada del Plan General de Ordenación Urbana, figura protagonista de la actividad urbanística en las ciudades de Castilla y León, y cuyas determinaciones se agrupan en tres secciones que se corresponden con sus objetivos: la ordenación general de todo el término municipal (obligatoria), la ordenación detallada del suelo urbano consolidado (también obligatoria, pero con varias modalidades posibles) y la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable (sólo para los sectores donde el Ayuntamiento considere oportuno ahorrar el ulterior planeamiento de desarrollo). Entre los aspectos más relevantes del desarrollo reglamentario cabe citar: que los sistemas generales pueden incluirse en los sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable de forma concreta (adscribiendo a cada sector un determinado sistema general) o bien de forma genérica (adscribiendo a cada sector un porcentaje del conjunto de los sistemas generales conforme a la programación que prevea el Plan General); que en suelo urbano consolidado deben señalarse «unidades urbanas» sobre las que pueda controlarse la ejecución de las determinaciones del Plan, la adecuación de las dotaciones urbanísticas y la influencia de las modificaciones, y que se pueden delimitar ámbitos de planeamiento de desarrollo (para completar la ordenación detallada) y ámbitos de gestión (las unidades de normalización); que a la ordenación general reglada puede el Ayuntamiento incorporar otras determinaciones que estime de importancia; que la ordenación detallada puede establecerse para cada parcela, o bien de forma conjunta para ámbitos de planeamiento asumido u otras áreas homogéneas; que en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable deben fijarse índices de variedad urbana relativos al uso, la tipología y la integración social, entre los cuales destaca la reserva de suelo para la construcción de viviendas con protección pública, obligatoria en suelo urbanizable; y que a los límites máximos de densidad se añade ahora una densidad mínima, como garantía de sostenibilidad.

En el capítulo tercero se desarrolla la regulación de las Normas Urbanísticas Municipales, figura concebida para la gran mayoría de los Municipios de Castilla y León, y que por tanto se distancia de la más compleja regulación del Plan General. No obstante, la importancia que la Ley otorga a los conceptos de ordenación general y ordenación detallada aconseja introducir expresamente la distinción entre las determinaciones correspondientes a cada nivel. Por cierto que uno de los frutos de la sistematización de contenidos del planeamiento en torno a dichos conceptos se muestra en el capítulo siguiente, el cuarto, relativo al planeamiento de desarrollo (Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales), puesto que siendo su objeto propio la ordenación

detallada de ámbitos concretos del territorio, su contenido simplemente se remite a los artículos correspondientes de los capítulos anteriores. Ello sin perjuicio de que se introduzcan algunos matices para cada clase y categoría de suelo: así se distinguen tres tipos de Estudios de Detalle: en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado, con y sin ordenación detallada; tres tipos de Planes Parciales: en suelo urbanizable delimitado con y sin ordenación detallada, y en suelo urbanizable no delimitado, donde la imprevisión del planeamiento general justifica mayores exigencias de contenido y procedimiento; y varios tipos de Planes Especiales, según su objeto concreto, aunque en Castilla y León destacan los Planes Especiales de Reforma Interior y los Planes Especiales de Protección, con especialidades para los que se ocupen de Bienes de Interés Cultural.

El siguiente capítulo desarrolla todos los detalles del proceso de elaboración y aprobación del planeamiento, introduciendo modulaciones y reglas particulares para situaciones concretas, en gran medida fruto de la experiencia en la aplicación de la Ley 5/1999: sobre el proceso de elaboración (en materia de colaboración administrativa, cartografía, publicación de avances, informes sectoriales...), sobre el procedimiento de aprobación (en cuanto a suspensión de licencias, evaluación de impacto ambiental, información pública, modificaciones posteriores...), sobre las competencias de la Comunidad Autónoma (el control ordinario en la aprobación definitiva y varias formas de intervención extraordinaria: suspensión de vigencia, subrogación en las competencias municipales, delegación de competencias propias), sobre los efectos del silencio administrativo, sobre los procedimientos de revisión y modificación (tanto en cuanto a las diferencias entre ellos como respecto de los supuestos especiales de modificación) y sobre los actos posteriores a la aprobación definitiva. El último capítulo desarrolla los efectos de la aprobación del planeamiento urbanístico en cuanto a ejecutividad, vinculación y legitimación de expropiaciones, así como los regímenes especiales de los usos declarados expresamente fuera de ordenación y de los demás usos disconformes con el planeamiento.

VI.

El título tercero se ocupa de la gestión urbanística, desarrollando en el primer capítulo las disposiciones generales esbozadas en el texto legal. Entre los sujetos que intervienen en la gestión se define la figura del urbanizador y se regulan las entidades urbanísticas colaboradoras (mientras mancomunidades, consorcios, gerencias y sociedades mercantiles se remiten al título sexto, pues sus fines no se limitan a la gestión). Los gastos de urbanización se atribuyen a los propietarios del suelo con dos excepciones: que el Ayuntamiento no debe sufragar los gastos correspondientes a los terrenos que obtenga por cesión, y los supuestos especiales para la atribución de los gastos relacionados con los servicios urbanos. Como instrumentos para el pago de la urbanización, se regulan el canon (para anticiparlo), la garantía (para asegurarlo), las contribuciones especiales y el pago en terrenos, así como las medidas frente al impago. Por último se detallan reglas para la recepción y conservación de la urbanización, y para el ejercicio de los derechos de realojo y retorno. Nótese que se limita la posibilidad, de práctica siempre deficiente y a menudo conflictiva, de que el Ayuntamiento sea sustituido por la iniciativa privada en la obligación de mantener la urbanización, más allá del lógico plazo de garantía.

El segundo capítulo , sobre actuaciones aisladas, acoge el mayor esfuerzo reglamentario en materia de gestión. Según su modo de gestión y la clase de suelo afectada se distinguen las actuaciones de urbanización y las actuaciones de normalización, propias del suelo urbano consolidado y de gestión pública o privada, de las actuaciones de gestión pública que pueden ejecutarse en cualquier clase de suelo: obras públicas ordinarias, expropiación y ocupación directa. Las actuaciones de urbanización sirven para completar la urbanización del suelo urbano consolidado, pero también de las parcelas urbanas en los Municipios sin planeamiento; además pueden ejecutarse no sólo por iniciativa del propietario (al que se impondrían las necesarias condiciones en la licencia) sino también por iniciativa pública, asumiendo el Ayuntamiento la condición de urbanizador y ejecutando la actuación como obra pública ordinaria, financiable mediante un canon de urbanización. Las actuaciones de normalización persiguen adaptar la configuración física de las parcelas incluidas en una «unidad de normalización» utilizando como instrumento un «Proyecto de Normalización». Otra posibilidad es combinar ambas modalidades, cuando convenga tanto completar la urbanización como normalizar los límites de las fincas. Y en cuanto a las actuaciones de gestión pública, tienen interés las reglas sobre expropiación, complementarias de la legislación del Estado, y los plazos máximos para su desarrollo.

Con toda la importancia que el Reglamento otorga a las actuaciones aisladas, en sintonía con la realidad social de Castilla y León, las actuaciones integradas ocupan un espacio mucho mayor, conforme a la tradicionalmente prolija regulación de la reparcelación en nuestro Derecho Urbanístico. Como notas generales destacan la relevancia del urbanizador, cuyas obligaciones se deslindan nítidamente, y del Proyecto de Actuación, concebido como único instrumento de gestión en la práctica ordinaria y cuyo contenido se detalla exhaustivamente, sobre todo en cuanto a las determinaciones sobre reparcelación. No obstante, se abunda en la posibilidad de que el Proyecto no agote las determinaciones sobre reparcelación (en tal caso debe aprobarse más tarde un Proyecto de Reparcelación) o urbanización (es preciso entonces un posterior Proyecto de Urbanización). Y sobre los ámbitos de actuación integrada, es decir, las unidades de actuación que se delimitan en el planeamiento, se abordan problemas como los sistemas generales incluidos, las fincas en proindiviso o los bienes de dominio público afectados.

La gestión de las actuaciones integradas varía según el sistema de actuación elegido. Y a su vez, los sistemas de actuación se distinguen según quién está habilitado para asumir la condición de urbanizador: en el sistema de concierto, el propietario único o el conjunto de los propietarios de la unidad; en el sistema de compensación, los propietarios mayoritarios; en cooperación, el Ayuntamiento (los propietarios aportan los terrenos, financian la actuación y pueden ejecutarla por delegación municipal); en el sistema de concurrencia, una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por el Ayuntamiento, que será retribuida por los propietarios en efectivo o en terrenos urbanizados; y en la expropiación, una Administración pública. Esta distinta condición del urbanizador es la que justifica las diferencias entre sistemas en cuanto a formulación de propuestas, contenido y aprobación del Proyecto de Actuación y ejecución de la actuación, sólo significativas en el sistema de concurrencia. Pero más allá de las diferencias, se insiste en la unidad del procedimiento de gestión integrada: en todo caso, la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación habilita la presentación de iniciativas para la elección del sistema y del urbanizador, en forma de Proyecto de Actuación. La aprobación

del Proyecto produce como efecto la elección del sistema y otorga la condición de urbanizador a quien se proponga en el mismo. Otra cosa son los importantes «efectos particulares de la reparcelación», que sólo se producen si el Proyecto de Actuación contiene las determinaciones completas sobre reparcelación, y que en caso contrario se derivan de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación: transmisión al Municipio de los terrenos de cesión, subrogación de las fincas de origen por las parcelas resultantes y afección de las parcelas adjudicadas al pago de los gastos de urbanización.

VII.

Los cuatro últimos títulos del Reglamento desarrollan las prescripciones legales relativas a las restantes formas de intervención administrativa en la actividad urbanística. Entre las mismas resultan de particular importancia por su tradición en nuestro sistema urbanístico las reguladas en el título cuarto, sobre intervención en el uso del suelo, y que se corresponden con el antiguo Reglamento de Disciplina. En efecto, la disciplina urbanística se ha entendido en el Derecho en un sentido amplio, comprensivo tanto de las técnicas de intervención administrativa sobre los actos de uso del suelo como de los mecanismos de protección de la legalidad, perspectiva tradicional que sigue en su estructura y contenido este título.

Por lo tanto, el primero de los capítulos de este título cuarto trata del más conocido de los instrumentos de intervención administrativa en el uso del suelo, la licencia urbanística, que por su uso generalizado y constante por la Administración municipal se hace acreedor de un tratamiento singular. Tras definir su concepto y relacionar los actos sujetos y exentos, se desarrolla detalladamente el procedimiento ordinario para su otorgamiento y las especialidades resultado de la pluralidad de supuestos en la que se despliega este instrumento genuinamente municipal: licencia provisional, licencia parcial, concurrencia con licencia ambiental o con autorización de uso en suelo rústico, supuestos de interés general. También se determinan los supuestos para los que los Ayuntamientos pueden establecer un procedimiento abreviado: obras menores y licencias de primera ocupación... Por último, merecen un tratamiento aún más específico las parcelaciones, ya que su trascendencia suele quedar enmascarada por su poco aparente materialización en obras concretas.

El siguiente capítulo relaciona los deberes urbanísticos establecidos en el título primero con varias técnicas de intervención, entre ellas las bien conocidas de las órdenes de ejecución y la declaración de ruina, pero también una nueva modalidad de intervención administrativa de carácter preventivo, vinculada al mecanismo de las órdenes de ejecución, pero que pretende evitar la necesidad de dictarlas, al obligar a los propietarios a someter sus edificios a una inspección técnica periódica para verificar su mantenimiento. Por su parte, la venta forzosa es una técnica más ligada a la acción de fomento que a la de policía, pues no opera de forma automática sino que es preciso que el Ayuntamiento aprecie el incumplimiento de los plazos para cumplir deberes urbanísticos, y sólo tras la inclusión de los bienes en el correspondiente Registro municipal se abre el procedimiento propiamente dicho.

El capítulo tercero de este título se dedica a la protección de la legalidad, expresión que es

empleada en un sentido amplio (comprensivo) de la inspección, las medidas preventivas y de reacción frente a las infracciones, las medidas de restauración de la legalidad y la sanción de las infracciones. Principios importantes son aquí la reposición de los bienes afectados a su estado anterior si no es posible la legalización, y la necesidad de colaboración administrativa para reforzar la eficacia del control. Entre otras medidas se incluyen previsiones para la colaboración con el Registro de la Propiedad y los Colegios profesionales, así como la potestad para acudir a la expropiación como medida sancionadora. También se regulan las posibilidades de actuación de la Diputación Provincial y de la Administración de la Comunidad Autónoma ante la eventual inactividad del Ayuntamiento, conjugando las prescripciones de la Ley con la autonomía municipal reconocida en nuestro ordenamiento jurídico.

En un título independiente, el quinto , se desarrollan los instrumentos a disposición de las Administraciones públicas para intervenir en el mercado inmobiliario y contribuir a su necesaria regulación, relacionada con el precio de la vivienda y con la provisión de suelo para actividades productivas. Primero, los patrimonios públicos de suelo, respecto de los cuales se detallan los bienes que los integran en la nueva concepción dada por la Ley 13/2003, de 23 de diciembre, así como sus destinos posibles y sus mecanismos de gestión y transmisión. En capítulo aparte se regulan otros instrumentos de intervención en el mercado de suelo: ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, cesión del derecho de superficie y elaboración de Programas Municipales de Suelo.

En el sexto título se regulan los órganos especiales que pueden gestionar competencias urbanísticas (mancomunidades, consorcios y gerencias) así como las sociedades mercantiles con finalidad urbanística, y los mecanismos de coordinación administrativa de carácter orgánico (Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio y Comisiones Territoriales de Urbanismo y de Valoración) e instrumental: las normas sobre delegación de competencias e información recíproca. Por fin, el título séptimo y último regula instrumentos para facilitar la participación social y la información urbanística, desarrollando normas aplicables a los procedimientos de información pública y audiencia a los propietarios, incluida la posibilidad de promoverlos por iniciativa privada, así como para la consulta urbanística en los niveles municipal, provincial y regional, y para celebrar convenios urbanísticos entre Administración y particulares.

Por lo demás, se incluye como Disposición Adicional un amplio listado de conceptos de técnica urbanística, y se concreta el régimen transitorio previsto en la Ley 5/1999 con reglas para la adaptación del planeamiento al nuevo marco normativo y para su aplicación hasta entonces. Se siguen aquí los criterios defendidos por la Junta de Castilla y León durante estos primeros años de vigencia de la Ley de Urbanismo: aplicación progresiva de la nueva Norma, favoreciendo la continuidad de los procesos y procedimientos en curso y el mantenimiento de las determinaciones del planeamiento vigente; adaptación a la realidad social de Castilla y León, vinculando la sistemática de la Ley y las argumentaciones de su exposición de motivos con el orden lógico del proceso urbanístico y la realidad de la práctica profesional y administrativa; y continuidad y congruencia con la normativa urbanística histórica, interpretando cada precepto conflictivo o ambiguo tal como se hacía respecto de sus precedentes de la legislación del Estado, y siempre en línea con la jurisprudencia relacionada y con la doctrina más reciente. Por último, las disposiciones derogatoria y finales persiguen aclarar el marco normativo aplicable en Castilla y

León a partir de la entrada en vigor del Reglamento, y en particular su relación con la legislación estatal y con la normativa de ordenación del territorio.

Vista la Disposición Final Tercera de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que autoriza a la Junta de Castilla y León para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de la citada Ley.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 29 de enero de 2004, dispone:

Artículo único.

Se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para el desarrollo y aplicación de la Ley 5/1999, de 8 de abril (LCyL 1999, 106) , de Urbanismo de Castilla y León, cuyo texto se inserta a continuación.

Disposición adicional única. Conceptos

A los efectos de la normativa urbanística, se entiende por:

a) Núcleo de población: agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

b) Parcela: unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente. En relación con este concepto, se entiende por:

1º Superficie bruta: la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.

2º Superficie neta: la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.

3º Alineación: línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

4º Parcela mínima: superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

5º Fincas de origen: en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.

6º Parcelas resultantes: en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.

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.

c) Uso del suelo: cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación. En relación con este concepto, se entiende por:

1º Uso predominante: el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

2º Uso compatible: todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.

3º Uso prohibido: todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.

4º Uso provisional: uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

5º Acto de uso del suelo: la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.

6º Intensidad de uso del suelo o edificabilidad: cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

7º Aprovechamiento o aprovechamiento lucrativo: cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

d) Determinaciones: cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística. Entre las determinaciones se distinguen:

1º Ordenación general: conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal. Los parámetros de ordenación general son las determinaciones de ordenación general que caracterizan un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

2º Ordenación detallada: conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general.

e) Sector: ámbito de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.

f) Dotaciones urbanísticas: conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos. En relación con este concepto, se entiende por:

1º Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

2º Servicios urbanos: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general, así como sistemas colectivos de calefacción y agua caliente. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

3º Espacios libres públicos: sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

4º Zonas verdes: dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

5º 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.

6º Espacios protegidos: sistema de espacios protegidos por la normativa sectorial que sea conveniente integrar en la red de dotaciones urbanísticas.

7º Sistemas generales: conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

8º Sistemas locales: conjunto de las dotaciones urbanísticas que no tengan carácter de sistema general, tanto públicas como privadas.

g) Urbanización: conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística.

h) Grado de protección: cada uno de los niveles de protección que pueden establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico respecto de los inmuebles que cataloguen. Los grados de protección básicos son los siguientes:

1º Protección integral: grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.

2º Protección estructural: grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

3º Protección ambiental: grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

i) Tipología edificatoria: los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso.

j) Vivienda: alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. En relación con este concepto, se entiende por:

1º Vivienda con protección pública: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

2º Vivienda colectiva: edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

3º Vivienda unifamiliar: edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

k) Administración actuante: la Administración pública que inicia y tramita el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

l) Propietarios: exclusivamente a efectos de la tramitación de los procedimientos urbanísticos, las referencias a los propietarios contenidas en este Reglamento se entenderán hechas a los que consten en el Registro de la Propiedad y, en caso de fincas no inmatriculadas, a los titulares que consten en el Catastro.

m) Urbanizador: persona física o jurídica, pública o privada, que, sea o no propietaria de los terrenos afectados por una actuación urbanística, contrae la responsabilidad de su ejecución, asumiendo las obligaciones establecidas en la normativa urbanística y en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables.

n) Constructor: persona física o jurídica, pública o privada, que ejerce la actividad empresarial de la ejecución material de las obras de urbanización y edificación previstas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

o) Bienes culturales: las referencias hechas en este Reglamento a los Bienes de Interés Cultural se entenderán hechas igualmente a los bienes incluidos en el Inventario de Bienes de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Disposición transitoria primera. Adaptación a la normativa urbanística

1. Los Municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000, que a la entrada en vigor de este Reglamento cuenten con instrumento de planeamiento general no adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, deben adaptarlo a lo dispuesto en dicha Ley y en este Reglamento antes de tres años desde la entrada en vigor del Reglamento, mediante su revisión o modificación.
2. Los Municipios que a la entrada en vigor de este Reglamento ya cuenten con un Plan General de Ordenación Urbana o con unas Normas Urbanísticas Municipales adaptados a Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, deben adaptar dicho instrumento a lo dispuesto en este Reglamento:
a) Los Municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes: antes de dos años desde la entrada en vigor del Reglamento, mediante su revisión o modificación.
b) Los Municipios con población inferior a 5.000 habitantes: cuando procedan a su revisión.
3. Finalizados los plazos señalados en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en los apartados anteriores, y en tanto no culmine la adaptación del instrumento de planeamiento general:
a) No podrá ser aprobada definitivamente ninguna modificación de dicho instrumento.
b) Los Planes Parciales que desarrollen sectores con uso predominante residencial deberán incluir una reserva mínima del 30 por 100 del aprovechamiento con destino a la construcción de viviendas con protección pública.
4. Transcurridos dos años desde la finalización de los plazos citados en el apartado anterior, no podrá ser aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento de desarrollo hasta que no culmine la adaptación del instrumento de planeamiento general.
5. Los Municipios con población igual o superior a 1.000 habitantes que a la entrada en vigor de este Reglamento no cuenten con instrumento de planeamiento general vigente, deben elaborar y tramitar un Plan General de Ordenación Urbana o unas Normas Urbanísticas Municipales antes de dos años desde la entrada en vigor del Reglamento. Transcurrido dicho plazo, el otorgamiento de todas las licencias urbanísticas deberá someterse al procedimiento para la autorización de usos excepcionales en suelo rústico.
6. No obstante lo previsto en el apartado 3 de esta Disposición, excepcionalmente y hasta que se apruebe la adaptación de la normativa urbanística de Castilla y León a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (RCL 2007,

1020) , el Consejero de Fomento podrá aprobar cuando le corresponda, o en otro caso autorizar la aprobación, de las modificaciones de planeamiento general, en las que concurran circunstancias de relevante interés social e incidencia supralocal, siempre que se adecuen a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento.

Disposición transitoria segunda. Normas Provinciales y Planes de Conjunto

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial y los Planes de Conjunto aprobados antes de la entrada en vigor de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, continuarán en vigor hasta que se aprueben Directrices de Ordenación de ámbito subregional sobre su ámbito de aplicación, o bien instrumentos de planeamiento general para los Municipios afectados, con las siguientes particularidades:

a) Tienen la consideración de instrumentos de ordenación del territorio y de instrumentos de planeamiento urbanístico, a todos los efectos previstos en este Reglamento, en especial en cuanto al régimen aplicable a los Municipios sin planeamiento municipal.

b) Pueden ser modificados según el procedimiento previsto en la legislación de ordenación del territorio para modificar las Directrices de Ordenación de ámbito subregional, si bien el trámite de evaluación estratégica previa no es exigible cuando el órgano ambiental competente entienda que la modificación no tiene repercusiones sobre el medio ambiente.

c) Cuando proceda su revisión o derogación, deben ser sustituidos por Directrices de Ordenación de ámbito subregional o bien por instrumentos de planeamiento general para cada Municipio, o mediante cualquier combinación de dichos procedimientos. La sustitución puede afectar sólo a una parte de su ámbito, en cuyo caso continuarán vigentes sobre el resto.

Disposición transitoria tercera. Planes generales de Ordenación Urbana

En los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana aún no adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el régimen urbanístico aplicable es el establecido en la citada Ley y en este Reglamento para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana, con las siguientes particularidades:

a) En el suelo urbano no incluido en unidades de actuación, unidades de ejecución o ámbitos equivalentes, se aplica el régimen previsto para el suelo urbano consolidado en los artículos 40 y 41 , con las siguientes salvedades:

1ª En los Municipios donde el Plan General determine el aprovechamiento correspondiente a los propietarios aplicando un coeficiente de aprovechamiento tipo para cada área de reparto, cuando el aprovechamiento correspondiente a los propietarios sea inferior al permitido sobre sus parcelas, el exceso corresponde al Ayuntamiento, y cuando sea superior, los propietarios deben ser compensados en efectivo o bien con terrenos o aprovechamiento de valor equivalente.

2ª En los Municipios donde el Plan General determine el aprovechamiento correspondiente a los propietarios aplicando coeficientes de aprovechamiento normal y máximo, los propietarios pueden materializar el aprovechamiento normal de dos o más parcelas sobre una de ellas, con los índices de corrección por cambio de zona y uso que procedan, hasta el límite determinado por el coeficiente de aprovechamiento máximo. En tal caso, los propietarios deben ceder las parcelas restantes al Municipio para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo.

3ª En los demás Municipios, el aprovechamiento correspondiente a los propietarios de terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas equivale a la media ponderada de los aprovechamientos correspondientes a los propietarios de los terrenos servidos por cada dotación, calculada conforme a la legislación del Estado.

b) En el suelo urbano incluido en unidades de actuación, unidades de ejecución o ámbitos equivalentes, se aplica el régimen previsto para el suelo urbano no consolidado en los artículos 42 y 43 , con las siguientes salvedades:

1ª En los Municipios citados en la salvedad 1ª de la letra anterior, las referencias al aprovechamiento medio del sector se entienden hechas al aprovechamiento tipo del área de reparto.

2ª En los Municipios citados en la salvedad 2ª de la letra anterior, los propietarios pueden materializar el aprovechamiento normal de las parcelas calificadas con determinados usos terciarios seleccionados en el Plan General, sobre una o varias parcelas calificadas con uso residencial, con los índices de corrección por cambio de

zona y uso que procedan, hasta el límite determinado por el coeficiente de aprovechamiento máximo, y con las cesiones al Municipio que se estipulen en los convenios que concreten estas transferencias de aprovechamientos o en el mismo Plan General.
c) En el suelo urbanizable programado, así como en el suelo urbanizable no programado con Programa de Actuación Urbanística aprobado, se aplica el régimen previsto para el suelo urbanizable delimitado en los artículos 44 y 45 , con las salvedades citadas en la letra anterior.
d) En el suelo urbanizable no programado sin Programa de Actuación Urbanística aprobado, se aplica el régimen previsto para el suelo urbanizable no delimitado en los artículos 46 a 48 , con las salvedades citadas en la letra b).
e) En el suelo no urbanizable común, suelo no urbanizable genérico o suelo no urbanizable con cualquier otra denominación que implique la inexistencia de una protección especial, se aplica el régimen previsto para el suelo rústico común en los artículos 56 a 59, salvo en el entorno de protección de los Bienes de Interés Cultural o en su defecto en una banda de 50 metros desde su límite exterior, donde se aplica el régimen previsto para el suelo rústico con protección cultural en el artículo 64 .
f) En el suelo no urbanizable especialmente protegido o con cualquier otra denominación que implique la existencia de una protección especial, se aplica el régimen establecido en el propio Plan General, con la salvedad citada en la letra anterior.
g) Toda modificación y revisión del Plan General, así como todo instrumento de planeamiento que lo desarrolle, debe ajustarse a lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento.
h) En particular, en los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes no se aplica lo dispuesto en este Reglamento para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana, aplicándose hasta su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León el régimen de los demás Municipios con población inferior a 20.000 habitantes.

Disposición transitoria cuarta. Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

En los Municipios con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, el régimen urbanístico aplicable es el establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales, con las siguientes particularidades:
a) En el suelo urbano no incluido en unidades de actuación o ámbitos equivalentes, se aplica el régimen previsto para el suelo urbano consolidado en los artículos 40 y 41 , con la salvedad de que el aprovechamiento correspondiente a los propietarios de terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas equivale a la media ponderada de los aprovechamientos correspondientes a los propietarios de los terrenos servidos por cada dotación, calculada conforme a la legislación del Estado.
b) En el suelo urbano incluido en unidades de actuación o ámbitos equivalentes, se aplica el régimen previsto para el suelo urbano no consolidado en los artículos 42 y 43 .
c) En el suelo apto para urbanizar en el que los sectores estén delimitados y cuenten con aprovechamiento medio o índice equivalente determinado, se aplica el régimen previsto para el suelo urbanizable delimitado en los artículos 44 y 45 .
d) En el suelo apto para urbanizar que no cumpla las condiciones citadas en la letra anterior, se aplica el régimen previsto para el suelo urbanizable no delimitado en los artículos 46 a 48 .
e) En el suelo no urbanizable común, suelo no urbanizable genérico o suelo no urbanizable con cualquier otra denominación que implique la inexistencia de una protección especial, se aplica el régimen previsto para el suelo rústico común en los artículos 56 a 59, salvo en el entorno de protección de los Bienes de Interés Cultural o en su defecto en una banda de 50 metros desde su límite exterior, donde se aplica el régimen previsto para el suelo rústico con protección cultural en el artículo 64 .
f) En el suelo no urbanizable especialmente protegido o con cualquier otra denominación que implique la existencia de una protección especial, se aplica el régimen establecido en las propias Normas Subsidiarias, con la salvedad citada en la letra anterior.
g) Las Normas Subsidiarias pueden ser modificadas según el procedimiento previsto para modificar las Normas Urbanísticas Municipales, respetando lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento. Asimismo todo instrumento de planeamiento que las desarrolle debe ajustarse a la Ley

5/1999 y a este Reglamento.
h) Cuando proceda su revisión o derogación, las Normas Subsidiarias deben ser sustituidas por un instrumento de planeamiento general aprobado conforme a lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento.

Disposición transitoria quinta. Proyectos de delimitación del suelo urbano

En los Municipios con Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, el régimen urbanístico aplicable es el establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento para los Municipios sin planeamiento urbanístico municipal, 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) El Proyecto de Delimitación puede ser modificado según el procedimiento previsto para modificar las Normas Urbanísticas Municipales, respetando lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento. No obstante, no pueden aprobarse modificaciones que aislada o acumuladamente produzcan un incremento de la superficie de suelo urbano superior al 10 por 100 respecto de la que estuviera vigente a la entrada en vigor de este Reglamento.
d) Cuando proceda su revisión o derogación, el Proyecto de Delimitación debe ser sustituido por un instrumento de planeamiento general aprobado conforme a lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y a este Reglamento, o bien por Directrices de Ordenación de ámbito subregional aprobadas conforme a la legislación sobre ordenación del territorio.

Disposición transitoria sexta. Otros instrumentos urbanísticos

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico no citados en las disposiciones anteriores y que estén vigentes a la entrada en vigor de este Reglamento, se aplican y ejecutan conforme a lo dispuesto en sus propias determinaciones y en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta , según cuál sea el instrumento de planeamiento general del Municipio.
2. Los instrumentos de gestión urbanística que se encontraban en ejecución a la entrada en vigor de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en los términos de su Disposición Transitoria Séptima , deben culminar su ejecución conforme a la legislación anterior, salvo que incumplidos los plazos aplicables el Ayuntamiento acuerde su sujeción al régimen previsto para la gestión de las actuaciones integradas.
3. Toda modificación de los instrumentos citados en los apartados anteriores, así como todo instrumento de planeamiento que los desarrolle, debe ajustarse a lo previsto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento.

Disposición transitoria séptima. Procedimientos en tramitación

Lo dispuesto en este Reglamento no se aplica a los procedimientos urbanísticos iniciados a su entrada en vigor, como máximo hasta pasados seis meses desde dicha entrada en vigor. A tal efecto se consideran iniciados los procedimientos urbanísticos sobre los que haya recaído acuerdo de aprobación inicial, o de no ser exigible dicho trámite, cuando se hayan publicado los anuncios de información pública preceptivos, o de no ser exigibles ninguno de dichos trámites, cuando se haya presentado la solicitud con toda su documentación exigible completa.

Disposición transitoria octava. Recepción de urbanizaciones

En los sectores y demás ámbitos donde a la entrada en vigor de este Reglamento 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, debe cumplirse lo dispuesto en los artículos 206 y 207 de este Reglamento en el plazo de un año desde su entrada en vigor. Durante dicho plazo, las entidades de conservación que ya estuvieran constituidas a la entrada en vigor de

este Reglamento podrán continuar ejerciendo sus funciones, teniendo a todos los efectos carácter de entidades urbanísticas colaboradoras. Transcurrido dicho plazo y en tanto no se cumpla lo dispuesto en los artículos citados, el Ayuntamiento no podrá conceder ninguna licencia urbanística en el sector o ámbito afectado.

Disposición transitoria novena. Inspección Técnica de Construcciones

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 316 , los edificios que hayan sido terminados o rehabilitados íntegramente antes del 1 de enero de 1967, deben someterse a la primera inspección técnica dentro de los siguientes plazos:

a) Los edificios terminados antes del 1 de enero de 1950 y que no hayan sido objeto de rehabilitación integral después de esa fecha, hasta el 30 de diciembre de 2005.

b) Los edificios terminados o que hayan sido objeto de rehabilitación integral entre el 1 de enero de 1950 y el 31 de diciembre de 1959, hasta el 30 de diciembre de 2006.

c) Los edificios terminados o que hayan sido objeto de rehabilitación integral entre el 1 de enero de 1960 y el 31 de diciembre de 1966, hasta el 30 de diciembre de 2007.

Disposición transitoria décima. Órganos colegiados

1. El Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, las Comisiones Territoriales de Urbanismo y sus respectivas ponencias técnicas deben ejercer las funciones que les atribuye este Reglamento a partir de su entrada en vigor sin necesidad de constituirse de nuevo, continuando integrados por sus miembros actuales en tanto no sean sustituidos.

2. Las Comisiones Territoriales de Valoración deben ejercer las funciones que les atribuye este Reglamento a partir de su constitución, la cual debe tener lugar antes de dos años desde la entrada en vigor de este Reglamento.

3. 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 transitoria única. Disposiciones derogadas

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango resulten contrarias a lo dispuesto en este Decreto, y en particular:

a) El Decreto 180/1993, de 29 de julio (LCyL 1993, 238) , Regulador de las Instalaciones de Almacenamiento de Chatarra en Suelo No Urbanizable.

b) El Decreto 223/1999, de 5 de agosto (LCyL 1999, 243) , por el que se aprueba la Tabla de Preceptos de los Reglamentos urbanísticos del Estado que resultan de aplicación por su compatibilidad con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

c) El Decreto 145/2000, de 29 de junio (LCyL 2000, 302) , por el que se regula el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

d) El Decreto 146/2000, de 29 de junio (LCyL 2000, 303) , por el que se regulan las Comisiones Territoriales de Urbanismo de Castilla y León.

Disposición final primera. Normativa del Estado

A partir de la entrada en vigor de este Reglamento no son aplicables en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León las siguientes normas:

a) El Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo (RCL 1964, 690, 797; NDL 28562) .

b) El Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril (RCL 1966, 759, 906; NDL 30194) .

c) El Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (RCL 1976, 1192; ApNDL 13889) .

d) El Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo (RCL 1978, 1234; ApNDL 13917) , sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales.

e) El Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (RCL 1978, 1965; ApNDL 13921) .

f) El Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio (RCL 1978, 1986; ApNDL 13922) .

g) El Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RCL 1979, 319; ApNDL 13927) , a excepción de sus artículos 130 , 171 , 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 y 210 . A efectos de su interpretación, las referencias a los términos «polígono o unidad de actuación», «polígonos para la creación de suelo urbanizado» y «Jurado Provincial de Expropiación Forzosa» se entienden hechas a los términos «unidad de actuación», «sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable» y «Comisión Territorial de Valoración», respectivamente.

h) El Real Decreto-ley 3/1980, de 14 de marzo (RCL 1980, 613; ApNDL 13933) , sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.

i) El Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre (RCL 1981, 2519; ApNDL 13944) , de Adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana.

Disposición final segunda. Normativa de Ordenación del Territorio

1. En lo no previsto por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León ni por este Reglamento, las relaciones entre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y los instrumentos de ordenación del territorio se rigen por lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 5 de diciembre (LCyL 1998, 387) , de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

2. Cuando las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional, los Planes Regionales de Ámbito Territorial y los Proyectos Regionales incluyan entre sus determinaciones las que procedan entre las previstas en los Títulos II , III , IV y V de este Reglamento, tendrán

respectivamente la consideración de instrumentos de planeamiento urbanístico, gestión urbanística, intervención en el uso del suelo o intervención en el mercado de suelo, a los efectos de lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril (LCyL 1999, 106) , de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento. En tales supuestos, corresponderán a la Administración de la Comunidad Autónoma las competencias propias de los municipios, sin más limitación que la obligada justificación del interés regional que habilite el ejercicio directo de la actividad urbanística por la Comunidad Autónoma.

Disposición final tercera. Entrada en vigor y desarrollo del Reglamento

1. Este Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

2. Se autoriza al Consejero de Fomento para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de este Decreto.

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

TÍTULO PRELIMINAR. Objeto y principios generales

CAPÍTULO I. Objeto

Artículo 1. Objeto del Reglamento

Este Reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que regula la actividad urbanística en la Comunidad Autónoma de Castilla y León en el marco de la legislación básica del Estado.

Artículo 2. Objeto y aspectos de la actividad urbanística

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

2. La actividad urbanística comprende los siguientes aspectos:

a) Planeamiento urbanístico, regulado en el título II de este Reglamento.

b) Gestión urbanística, regulada en el título III de este Reglamento.

c) Intervención en el uso del suelo, regulada en el título IV de este Reglamento.

d) Intervención en el mercado de suelo, regulada en el título V de este Reglamento.

e) Organización y coordinación administrativa, reguladas en el título VI de este Reglamento.

f) Información urbanística y participación social, reguladas en el título VII de este Reglamento.

CAPÍTULO II. Principios generales de la actividad urbanística

Artículo 3. Sujeción a la normativa

1. La actividad urbanística debe desarrollarse en todo caso con plena sujeción a lo previsto en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

2. La normativa urbanística es el conjunto de normas que regulan la ordenación del territorio y el urbanismo, integrado por la Ley 10/1998, de 5 de diciembre (LCyL 1998, 387 y LCyL 1999, 338), de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León y la Ley 5/1999, de 8 de abril (LCyL 1999, 106), de Urbanismo de Castilla y León, así como por este Reglamento y por los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico aplicables en cada caso.

Artículo 4. Dirección y gestión de la actividad urbanística

1. La dirección y el control de la actividad urbanística corresponden a la Comunidad Autónoma y a los Municipios de Castilla y León, dentro de sus respectivas competencias, sin perjuicio de la participación de la Administración del Estado, de las Diputaciones Provinciales y de la iniciativa privada, en las formas previstas en la normativa urbanística:

a) Corresponden a los Municipios todas las competencias de dirección y control de la actividad urbanística que no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones públicas en la normativa urbanística.

b) Corresponden a la Comunidad Autónoma de Castilla y León las competencias de dirección y control de la actividad urbanística que se le atribuyen expresamente en la normativa urbanística, y en especial:

1ª La dirección e impulso de la actividad urbanística de las Administraciones públicas.

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

3ª La supervisión de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para asegurar su coherencia con los instrumentos de ordenación del territorio, así como su calidad, homogeneidad y actualización periódica.

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.

2. La actividad urbanística puede gestionarse:

a) De forma directa por la Administración competente en cada caso, sea el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma.

b) De forma indirecta por las demás Administraciones públicas o por la iniciativa privada, a excepción de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de las actividades que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención y sanción, y en general de las actividades que impliquen el ejercicio de autoridad, las cuales sólo pueden gestionarse de forma directa por la Administración competente en cada caso.

3. La actividad urbanística debe gestionarse en las formas previstas en la normativa urbanística, y de forma complementaria en las formas autorizadas por la legislación reguladora de la Administración competente en cada caso.

Artículo 5. Actividad urbanística pública

1. La actividad urbanística pública es la que gestionan las Administraciones públicas, entendiendo incluidas sus entidades dependientes, tanto si actúan de forma directa en el papel de Administración competente, como si actúan de forma indirecta.

2. La competencia para desarrollar la actividad urbanística pública corresponde a los Municipios. No obstante, las demás Administraciones públicas y sus entidades dependientes pueden también ejercer la actividad urbanística pública en las formas y con el alcance previstos en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

3. En aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (RCL 2008, 1260) , la actividad urbanística pública debe orientarse en todo caso a la consecución de los siguientes objetivos generales:

a) Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

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

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.

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

d) Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.

e) Garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.

f) Promover en la mayor medida posible la aplicación de los principios de colaboración

administrativa, fomento de la iniciativa privada y de la participación social y libre acceso a la información urbanística, desarrollados en los artículos siguientes.

g) Impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

1.º Que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado.

2.º Donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por motivos:

- Demográficos, tales como envejecimiento, desestructuración familiar o inmigración.

- Económicos, tales como desempleo, precariedad laboral o insuficiencia de ingresos.

- Sociales, tales como discapacidad, bajo nivel formativo u otros factores de vulnerabilidad social.

Artículo 6. Colaboración administrativa

1. Las competencias urbanísticas deben ejercerse en coordinación con las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de otros intereses públicos, tanto de ámbito sectorial como local, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el control del uso del suelo, o que afecten al uso del suelo de cualquier forma.

2. Sin perjuicio de las competencias legalmente atribuidas a las Administraciones públicas, sus relaciones en materia de urbanismo deben regirse por los principios de coordinación, cooperación, concertación e información recíproca, a fin de garantizar la aplicación y eficacia de la normativa urbanística. En particular, es misión de los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico facilitar dichas formas de colaboración administrativa. A tal efecto las Administraciones públicas competentes deben procurar su actualización periódica y máxima adaptación a la realidad.

Artículo 7. Iniciativa privada

1. La iniciativa privada para el ejercicio de la actividad urbanística no tiene más limitaciones que las establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

2. Las Administraciones públicas deben promover, dentro de sus respectivas competencias:

a) La incorporación a la actividad urbanística de los propietarios del suelo y demás bienes inmuebles, facilitando su asociación en entidades urbanísticas colaboradoras.

b) La participación y colaboración de la iniciativa privada en la actividad urbanística, aun

cuando no ostente la propiedad del suelo.

Artículo 8. Participación social

Las Administraciones públicas deben procurar que la actividad urbanística se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de Castilla y León, fomentando a tal efecto la más amplia participación social, en especial durante la elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, procurando que dichos instrumentos sean claros y accesibles para todos, y garantizando el derecho de iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.

Artículo 9. Información urbanística

Las Administraciones públicas deben garantizar el acceso a la información urbanística a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés determinado. No obstante, deben reconocer especial prioridad a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.

Artículo 10. Acción pública

Es pública la acción para exigir ante los órganos de las Administraciones públicas competentes y ante los Tribunales y Juzgados de lo Contencioso-Administrativo la observancia de lo establecido en la normativa urbanística, y en particular de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes.

TÍTULO I. Régimen del suelo

CAPÍTULO I. Contenido urbanístico del derecho de propiedad

SECCIÓN 1ª. Derechos urbanísticos

Artículo 11. Derechos urbanísticos de los propietarios de bienes inmuebles

Los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, los cuales delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad y definen su función social.

Artículo 12. Silencio administrativo

1. Los derechos urbanísticos pueden ejercerse incluso en caso de silencio administrativo, si bien respetando las normas generales de la legislación sobre procedimiento administrativo y las reglas para su aplicación que se señalan en este Reglamento.

2. No obstante, en ningún caso pueden entenderse adquiridos ni ejercerse por silencio administrativo derechos urbanísticos en contra de lo dispuesto en la normativa urbanística o en las demás normas aplicables.

Artículo 13. Supuestos indemnizatorios

1. Las condiciones de uso del suelo establecidas en la normativa urbanística no confieren derecho a exigir indemnización, salvo en los siguientes supuestos:

a) Indemnización por alteración del planeamiento: la aprobación de modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico antes de que transcurran los plazos establecidos en el mismo para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, o bien si transcurridos tales plazos los deberes no han podido cumplirse por causas imputables a alguna Administración pública, confieren derecho a los afectados a ser indemnizados cuando produzcan una reducción del aprovechamiento que les corresponda, o hagan inservibles gastos efectuados en cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles. Asimismo existe derecho a indemnización cuando dichos gastos resulten inservibles por acordarse la expropiación del ámbito afectado.

b) Indemnización por declaración de fuera de ordenación: las modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que declaren usos fuera de ordenación de forma expresa o produzcan situaciones de disconformidad con el planeamiento sólo confieren derecho a exigir indemnización cuando concurran las circunstancias citadas en la letra anterior.

c) Indemnización por alteración del planeamiento con licencia en vigor: si al entrar en vigor una modificación o revisión del planeamiento urbanístico se ha obtenido licencia urbanística, pero aún no se ha iniciado la realización de los actos que ampare, el Ayuntamiento debe declarar extinguida su eficacia en cuanto sea disconforme con las nuevas determinaciones, previa tramitación de procedimiento en que fije la indemnización por la reducción o extinción de aprovechamiento, en su caso, así como por los perjuicios que justificadamente se acrediten conforme a la legislación sobre expropiación forzosa; si se ha iniciado la ejecución de los actos amparados por la licencia, el Ayuntamiento puede optar entre modificarla o revocarla, fijándose la indemnización de igual forma.

d) Indemnización por limitaciones singulares: las limitaciones o vinculaciones singulares que se impongan en orden a la protección, conservación o restauración de terrenos, edificios y demás bienes inmuebles confieren derecho a exigir indemnización en lo que excedan de los deberes urbanísticos exigibles, así como cuando produzcan una reducción del aprovechamiento que no pueda ser objeto de equidistribución entre los interesados. A tal efecto debe entenderse que exceden de los deberes urbanísticos exigibles las limitaciones o vinculaciones singulares que no estén previstas en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento o gestión urbanística, ni en sus revisiones o modificaciones.

e) Indemnización por anulación, demora o denegación de licencia: cuando se anule una licencia urbanística, se demore injustificadamente su otorgamiento o se deniegue de forma improcedente, los perjudicados pueden reclamar el resarcimiento por los daños y perjuicios

causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos señalados en las normas sobre responsabilidad administrativa. No obstante, en ningún caso ha lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables a los perjudicados.

2. Como regla general, la indemnización correspondiente a los supuestos previstos en el apartado anterior debe satisfacerse por el Ayuntamiento.

No obstante, la indemnización debe satisfacerse por otra Administración pública en los siguientes casos:

a) En los supuestos citados en las letras a) y b), cuando los deberes urbanísticos exigibles no se hayan cumplido en plazo por causas imputables a dicha Administración pública, o cuando la expropiación haya sido acordada por otra Administración pública.

b) En el supuesto citado en la letra d), cuando las limitaciones o vinculaciones singulares hayan sido impuestas por dicha Administración pública.

SECCIÓN 2ª. Deberes urbanísticos

Artículo 14. Deberes urbanísticos de los propietarios de bienes inmuebles

1. Los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles deben cumplir:

a) Los deberes urbanísticos generales establecidos para todo el territorio de Castilla y León en los siguientes artículos de esta sección.

b) Los deberes urbanísticos específicos para cada clase y categoría de suelo establecidos en los siguientes capítulos de este título.

c) Los deberes, limitaciones y demás prescripciones establecidos en la legislación sectorial aplicable en cada caso.

d) Las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística aplicables en cada caso.

2. El coste de los trabajos, obras y servicios necesarios para cumplir los deberes citados en el apartado anterior corresponde a los propietarios de los bienes inmuebles afectados en cada caso, salvo:

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

b) Cuando se supere el límite del deber de conservación, conforme a lo dispuesto en el artículo 19.

3. El cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 1 debe ser verificado en cada

caso por la Administración competente:

a) Conforme a lo dispuesto al respecto en la normativa urbanística y en las demás normas relacionadas con dichos deberes.

b) En función de la situación, uso y demás características específicas de cada inmueble, y de los valores naturales y culturales, los riesgos y las demás circunstancias relevantes que concurran en su entorno.

c) Aplicando criterios generales de equidad, proporcionalidad, prevención y en su caso ponderación de intereses públicos y respeto a los precedentes administrativos.

Artículo 15. Deber de uso

Los propietarios de bienes inmuebles deben destinarlos a usos que no estén prohibidos en la normativa urbanística ni en las demás normas aplicables. A tal efecto se entienden como usos prohibidos tanto los expresamente excluidos como aquellos que por cualquier motivo resulten incompatibles con las normas citadas.

Artículo 16. Deber de dotación de servicios

Los propietarios de bienes inmuebles deben dotarlos con los servicios necesarios o exigibles en cada caso, según las condiciones señaladas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables. La dotación de servicios debe realizarse de forma adecuada a la situación, uso y demás características de cada inmueble.

Artículo 17. Deber de adaptación al entorno

1. El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, debe adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno así como respetar sus valores. A tal efecto se establecen con carácter general para todo el territorio de Castilla y León y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes normas de aplicación directa:

a) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo sus elementos auxiliares de cualquier tipo destinados a seguridad, suministro de servicios, ocio, comunicación, publicidad, decoración o cualquier otro uso complementario, deben ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

b) En las áreas de manifiesto valor natural o cultural, y en especial en el interior y en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los Bienes de Interés Cultural, no debe permitirse que las construcciones e instalaciones de nueva planta, ni la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, ni los elementos auxiliares citados en la letra anterior, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto debe asegurarse que todos ellos armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso,

altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.

2. Conforme al principio de seguridad jurídica que debe guiar la actuación administrativa, las normas establecidas en el apartado anterior deben ser concretadas por el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma, en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, o bien en forma de condiciones que se impongan en las licencias urbanísticas y demás autorizaciones administrativas que procedan, en desarrollo justificado de las citadas determinaciones.

Artículo 18. Deber de prevención de riesgos

1. Los propietarios de bienes inmuebles deben respetar las limitaciones impuestas en áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otra perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas. En dichas áreas no debe permitirse ninguna construcción, instalación o uso del suelo incompatible con tales riesgos.

2. Las áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos y las limitaciones impuestas en las mismas son las establecidas, en esos términos o en cualesquiera otros análogos, por las Administraciones públicas competentes para la prevención de cada riesgo, a las que también corresponde evaluar en cada caso el cumplimiento del deber de prevención de riesgos.

3. Conforme al principio de prevención que debe guiar la actuación administrativa, cuando no exista un pronunciamiento expreso de la Administración competente en relación con un determinado riesgo, la delimitación del área amenazada y las limitaciones necesarias pueden ser establecidas por el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, con carácter subsidiario respecto del pronunciamiento de la Administración competente.

4. En los terrenos afectados por riesgo de inundación se aplicarán las siguientes normas:

a) Con carácter general, los terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 500 años se clasificarán como suelo rústico o se incluirán en los sistemas generales de espacios libres públicos o espacios protegidos. En tal caso, las construcciones existentes que sean susceptibles de ocupación humana permanente se declararán expresamente fuera de ordenación, excepto las dedicadas a la piscicultura y su industria de transformación.

b) Excepcionalmente, los terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 100 años podrán ser clasificados como suelo urbano cuando ya tuvieran dicha clasificación. En tal caso quedarán sometidos a las restricciones específicas que determine el organismo de cuenca.

c) Justificadamente, los demás terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 500 años podrán ser clasificados como suelo urbano o urbanizable cuando ya tuvieran dicha

clasificación, o si no la tuvieran, previo informe favorable del organismo de cuenca, que podrá establecer restricciones y medidas de protección específicas.

5. En los terrenos afectados por riesgo de accidente grave se aplicarán las siguientes normas:

a) Con carácter general, los terrenos situados en el ámbito de influencia territorial que se determine para cada uno de los establecimientos ya existentes afectados por el Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre (RCL 2015\1632) , por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, se clasificarán como suelo rústico o se incluirán en sistemas generales, salvo en los de equipamientos y espacios libres. Para la determinación del ámbito de influencia territorial se tendrá en cuenta la evaluación del informe de seguridad a que se refiere el citado Real Decreto.

b) Excepcionalmente, los terrenos situados en el ámbito de influencia territorial de los establecimientos citados en la letra anterior, podrán ser clasificados como suelo urbano cuando ya tuvieran dicha clasificación. En tal caso quedarán sometidos a las restricciones específicas que pudieran derivarse de la evaluación del informe de seguridad.

c) En caso de implantación de nuevos establecimientos afectados por el citado Real Decreto, los terrenos situados en el ámbito de influencia territorial se clasificarán como suelo rústico o se incluirán en sistemas generales, salvo en los de equipamientos y espacios libres.

6. Las nuevas líneas de transporte y distribución de energía eléctrica en alta tensión y las nuevas subestaciones transformadoras deberán respetar una distancia a las construcciones e instalaciones con ocupación humana permanente, de 0,5 metros por cada kilovoltio de tensión, medidos en línea recta desde la proyección del eje de los cables a la superficie, con un mínimo de 5 metros.

Artículo 19. Deber de conservación

1. Los propietarios de bienes inmuebles deben conservarlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según su destino, ejecutando:

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

b) Las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general, mediante el procedimiento de orden de ejecución regulado en los artículos 319 a 322.

2. A tal efecto se entiende por:

a) Seguridad: conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.

b) Salubridad: conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población.

c) Ornato público: conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad.

d) Accesibilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de los inmuebles y los espacios urbanos que permiten su utilización por todas las personas, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas.

e) Habitabilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad.

3. El coste de los trabajos y obras citados en el apartado 1 corresponde a los propietarios sólo hasta el límite del deber de conservación. Cuando el coste exceda de dicho límite y no proceda la demolición del inmueble, el Ayuntamiento resolverá la forma de costear, sin cargo para el propietario, la parte correspondiente al exceso. A tal efecto:

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

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

1.ª Se considerará la misma superficie construida.

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

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

4.ª Se excluirá el valor del suelo.

5.ª No se realizarán depreciaciones de ningún tipo.

c) Asimismo se entenderá que exceden del límite del deber de conservación los trabajos y obras que no sean autorizables conforme a la normativa urbanística en vigor, sin perjuicio de la obligación de ejecutar los que sean necesarios para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad del inmueble, en el caso de que el Ayuntamiento no opte por su demolición.

CAPÍTULO II. Clasificación del suelo

SECCIÓN 1ª. Disposiciones generales

Artículo 20. Clasificación del suelo

Mediante la técnica de la clasificación del suelo se determina el régimen urbanístico más adecuado a las características de hecho y aptitudes de cada terreno, incluyéndolo en alguna de las siguientes clases de suelo:

a) Suelo urbano, dentro del cual se distinguen las siguientes categorías:

1ª Suelo urbano consolidado.

2ª Suelo urbano no consolidado.

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.

Artículo 21. Instrumentos de clasificación del suelo

1. La clasificación del suelo debe establecerse por el instrumento de planeamiento general de cada Municipio, sea un Plan General de Ordenación Urbana o unas Normas Urbanísticas Municipales. Este instrumento debe clasificar la totalidad del suelo del término municipal.

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

a) Clasificar la totalidad o parte del suelo de su ámbito de aplicación que no haya sido aún clasificado por el planeamiento general o por otro instrumento de ordenación del territorio.

b) Modificar la clasificación de las zonas en las que resulte necesario hacerlo para asegurar la eficacia de sus determinaciones.

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

Artículo 22. Criterios generales de clasificación del suelo

Al establecer la clasificación, los instrumentos citados en el artículo anterior deben:

a) Respetar los objetivos de la actividad urbanística pública y los demás criterios señalados en la normativa urbanística, en particular en los instrumentos de ordenación del territorio.

b) Considerar las características de hecho y las aptitudes potenciales de cada terreno, tanto en sí mismas como en relación a su entorno y al conjunto del término municipal.

c) Tener en cuenta los objetivos y propuestas de ordenación del propio instrumento que establezca la clasificación.

Artículo 22. bis Clasificación y situaciones básicas de suelo

A efectos de la aplicación del Texto Refundido de la Ley de Suelo, 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.

SECCIÓN 2ª. Suelo Urbano

Artículo 23. Criterios de clasificación

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

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

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

2. No pueden clasificarse como suelo urbano:

a) Los terrenos que no formen parte de un núcleo de población.

b) Los terrenos que no cumplan ninguno de los criterios señalados en el apartado anterior, incluso cuando los cumplan todas o algunas de las parcelas colindantes.

c) Los terrenos en los que el cumplimiento de los criterios señalados en el apartado anterior se fundamente en la existencia o en la previsión de infraestructuras, equipamientos u otras instalaciones de carácter supramunicipal o impropios de las zonas urbanas, tales como líneas férreas, carreteras, variantes de población, rondas, circunvalaciones, centros de tratamiento o almacenamiento de aguas o residuos, canales, presas, embalses, líneas eléctricas de alta tensión, centros de producción o transformación de energía, explotaciones agropecuarias, actividades extractivas, industrias o cualesquiera otros elementos análogos.

Artículo 24. Condición de solar

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

a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:

1ª Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.

2ª Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.

3ª Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.

4ª Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

1º Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.

2º Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.

3º Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.

4º Alumbrado público.

5º Telecomunicaciones.

2. La condición de solar se extinguirá:

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

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

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.

Artículo 25. Suelo urbano consolidado

1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado:

a) Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

b) Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano consolidado pueden agruparse:

a) En ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o ámbitos de Plan Especial, cuando esta agrupación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos.

b) En ámbitos de gestión urbanística, tales como unidades de normalización u otros ámbitos de actuación aislada, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos.

c) En ámbitos para el desarrollo de actuaciones de rehabilitación o regeneración urbana, conforme a lo dispuesto en el título VIII.

Artículo 26. Suelo urbano no consolidado

1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado:

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

b) Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

c) Los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por 100 respecto de la ordenación anteriormente vigente.

d) De forma residual, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 o remitirse a un Estudio de Detalle o Plan Especial. Cuando se establezca su ordenación detallada, los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión

urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.

3. Asimismo los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado pueden agruparse en ámbitos para el desarrollo de actuaciones de regeneración urbana o renovación urbana, conforme a lo dispuesto en el título VIII.

SECCIÓN 3ª. Suelo Urbanizable

Artículo 27. Criterios de clasificación

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

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

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

b) Que se incluyan en un sector cuyo perímetro sea colindante en al menos un 20 por 100 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, logístico o vinculado a otras actividades productivas, entendiendo incluida la explotación agropecuaria intensiva.

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

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 proteja.

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

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

Artículo 28. Suelo urbanizable delimitado

1. Dentro del suelo urbanizable, deben incluirse en la categoría de suelo urbanizable delimitado los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considere más adecuada a los criterios y previsiones de la normativa urbanística y que sean colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes. Este requisito puede excusarse de forma justificada cuando el uso predominante sea industrial, o cuando los terrenos se encuentren separados del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable delimitado o por terrenos protegidos conforme a la legislación sectorial.
2. Los terrenos incluidos en suelo urbanizable delimitado 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.
3. 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, transcurrido el cual los terrenos deben ser considerados como suelo urbanizable no delimitado, a todos los efectos. En defecto de indicación expresa, el plazo para la aprobación del Plan Parcial es de ocho años.

Artículo 29. Suelo urbanizable no delimitado

1. Dentro del suelo urbanizable, deben incluirse en la categoría de suelo urbanizable no delimitado los terrenos que no se incluyan en suelo urbanizable delimitado.
2. Los terrenos incluidos en suelo urbanizable no delimitado pueden dividirse en ámbitos denominados áreas de suelo urbanizable no delimitado, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única área. Para cada área deben definirse condiciones para la aprobación del Plan Parcial o los Planes Parciales que establezcan su ordenación detallada.
3. Los Planes Parciales que establezcan la ordenación detallada del suelo urbanizable no delimitado deben delimitar sus propios ámbitos, denominados sectores. Dichos Planes pueden dividir los sectores en ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.

SECCIÓN 4ª. Suelo rústico

Artículo 30. Criterios de clasificación

1. El suelo rústico es el conjunto de terrenos que deben ser protegidos del proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo rústico los terrenos que cumplan alguno de los siguientes criterios:

a) Criterio de protección singular: que los terrenos estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo a la normativa urbanística o a la legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitaciones de aprovechamiento.

b) Criterio de valor intrínseco: que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento. A tal efecto debe tenerse particularmente en cuenta lo dispuesto en el artículo 17 , y deben entenderse como merecedores de protección los valores ambientales, ecológicos, geológicos, litológicos, paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.

c) Criterio de recuperación de valores: que los terrenos, habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en la letra anterior, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación, o para evitar una mayor degradación.

d) Criterio de prevención de riesgos: que los terrenos estén amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas. A tal efecto debe tenerse especialmente en cuenta lo dispuesto en el artículo 18 .

e) Criterio de calidad de la urbanización: que los terrenos no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad. A tal efecto se entiende que los terrenos no reúnen dichas condiciones cuando:

1º Presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o existencia de depósitos o corrientes de aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.

2º Resulten peligrosos para la salud por haber sustentado usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.

3º Su transformación altere el sistema de asentamientos mediante la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación humana del territorio.

4º Su transformación comprometa el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica

entre el medio urbano y el medio natural.

2. Asimismo deben clasificarse como suelo rústico los terrenos que nose clasifiquen como suelo urbano o urbanizable.

Artículo 31. Suelo rústico común

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

Artículo 32. Suelo rústico de entorno urbano

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

a) Para no comprometer su desarrollo futuro.

b) Para preservar el paisaje tradicional, fomentando una transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.

c) Para preservar las perspectivas y panorámicas de interés, tanto desde el núcleo hacia su entorno como a la inversa.

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

Artículo 33. Suelo rústico de asentamiento tradicional

Dentro del suelo rústico, pueden incluirse en la categoría de suelo rústico de asentamiento tradicional los terrenos que se estime necesario proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en suelo urbano, entendiendo incluidas las siguientes:

a) Los elementos de arquitectura tradicional propios del suelo rústico, tales como aceñas, apriscos, batanes, bodegas, brañas, cabañas, casas de teito, casetas de era, de pozo y de viña, chozos, cortines, esquileos, fuentes, guardaviñas, hórreos, invernales, majadas, molinos, palomares, paneras, refugios, tenadas y otros análogos, tanto aislados como agrupados.

b) Las alquerías y otros núcleos situados en el interior de dehesas, conjuntos monásticos desafectados y otras grandes explotaciones agropecuarias.

c) Los núcleos vinculados al servicio de las cañadas reales y demás vías pecuarias.

d) Las zonas en las que se constate la existencia histórica de poblamiento disperso.

e) Los núcleos de población abandonados, deshabitados o sin población permanente.

Artículo 33. bis Suelo rústico de asentamiento irregular

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

Artículo 33. ter Suelo rústico de actividades extractivas

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

Artículo 34. Suelo rústico con protección agropecuaria

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

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

b) Para no comprometer la funcionalidad y rentabilidad de las instalaciones de regadío y demás infraestructuras agrarias existentes o previstas en la planificación sectorial.

Artículo 35. Suelo rústico con protección de infraestructuras

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

a) Los terrenos ya ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de transportes o de cualquier otro tipo, siempre que no deban tener la consideración de dotaciones urbanísticas o que sean impropias de las zonas urbanas, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

b) Los terrenos que conforme a lo previsto en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento urbanístico y planeamiento sectorial vayan a ser ocupados o afectados por las obras públicas y otras infraestructuras citadas en la letra anterior, así como por sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

Artículo 36. Suelo rústico con protección cultural

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

a) Los terrenos ocupados por Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección.

b) Los demás terrenos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, así como sus entornos de protección, en su caso.

c) Los demás terrenos que se estime necesario proteger:

1º Por su contigüidad, cercanía o vinculación con los citados en las letras anteriores.

2º Por cualesquiera otros valores culturales acreditados, presentes o pasados.

Artículo 37. Suelo rústico con protección natural

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

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

b) Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.

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

d) Los demás terrenos que se estime necesario proteger:

1º Para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental.

2º Por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.

Artículo 38. Suelo rústico con protección especial

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

a) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio,

contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 18 .

b) Los terrenos donde existan razones objetivas que desaconsejen su urbanización por los siguientes motivos u otros análogos:

1º Porque su urbanización sea contraria a las exigencias de la Defensa Nacional.

2º Porque presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o existencia de depósitos o corrientes de aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.

3º Porque hayan sustentado anteriormente usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.

Artículo 39. Concurrencia de categorías de suelo rústico

Cuando un terreno, sea por sus propias características o aptitudes presentes o pasadas, o bien por aplicación de los criterios de la normativa urbanística o de la legislación sectorial, pueda ser incluido al mismo tiempo en varias categorías de suelo rústico, debe optarse entre:

a) Incluirlo en la categoría de suelo rústico que otorgue una mayor protección.

b) Incluirlo en varias categorías de suelo rústico, en cuyo caso sus respectivos regímenes deben aplicarse de forma complementaria; si se produce contradicción entre los mismos, deben prevalecer los regímenes establecidos para la protección de los valores naturales y culturales, y en último extremo aquel que otorgue una mayor protección.

CAPÍTULO III. Régimen del suelo urbano y urbanizable

SECCIÓN 1ª. Régimen del suelo urbano consolidado

Artículo 40. Derechos en suelo urbano consolidado

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes derechos:

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

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

1º Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.

2º No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios:

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

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

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.

2. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, y cuando el mismo lo exija, también el instrumento de gestión urbanística necesario. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

Artículo 41. Deberes en suelo urbano consolidado

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

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

b) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos precisos para cumplir las obligaciones establecidas en los artículos 172 y 173, en su caso.

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

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

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

2. Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado no pueden ser destinados a los

usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización y cesión previstos en el apartado anterior. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al artículo 214.

SECCIÓN 2ª. Régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

Artículo 42. Derechos en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

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

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

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

En particular:

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:

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

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

- En los demás sectores: el 90 por ciento.

2º En los demás Municipios con población inferior a 20.000 habitantes, corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector.

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.

2. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

Artículo 43. Deberes en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

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

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

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

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

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

SECCIÓN 3ª. Régimen del suelo urbanizable con ordenación detallada

Artículo 44. Derechos en suelo urbanizable con ordenación detallada

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

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

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

En particular:

1º Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

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.

2. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

Artículo 45. Deberes en suelo urbanizable con ordenación detallada

1. Para ejercer los derechos definidos en el artículo anterior, los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el artículo 48. Asimismo deben:

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

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

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

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

SECCIÓN 4ª. Régimen del suelo urbano o urbanizable sin desarrollar

Artículo 46. Derecho a promover la urbanización

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

Artículo 47. Derecho al uso provisional

En los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, hasta que se aprueben sus determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse con carácter provisional, mediante el procedimiento regulado en el artículo 313:

a) En suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, los usos que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.

b) En suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, los usos que no resulten incompatibles con dicha ordenación detallada.

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

SECCIÓN 5ª. Deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas

Artículo 48. Deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas

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

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

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 podrá admitir que dichos terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la entrega de inmuebles, ya sea en su integridad o de forma parcial, en este caso previa constitución de un complejo inmobiliario.

4.ª La excepción prevista en la regla anterior podrá aplicarse:

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

- Cuando los inmuebles entregados a la administración se integren en un parque público de alquiler.

- Previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 438.

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

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.

SECCIÓN 6ª. Plazos para cumplir los deberes urbanísticos

Artículo 49. Determinación de los plazos

1. El instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos regulados en este capítulo, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.

2. En defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada.

3. En particular, el plazo para cumplir el deber de urbanización no puede ser superior a las tres cuartas partes del plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, o en defecto de indicación expresa, a seis años.

Artículo 50. Incumplimiento de los plazos

1. En caso de incumplimiento de los plazos establecidos en el artículo anterior, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento debe conceder una prórroga de duración no superior al plazo incumplido, aplicando para evaluar la solicitud criterios de equidad, proporcionalidad y ponderación entre los intereses públicos y privados.

2. Si la prórroga no se concede, e igualmente si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento puede acordar, previa audiencia a los interesados, el inicio del procedimiento para expropiar los terrenos y demás bienes inmuebles por incumplimiento de la función social de la propiedad, o bien para someterlos al régimen de venta forzosa o al de sustitución forzosa.

3. En tanto el Ayuntamiento no les notifique el inicio de alguno de los procedimientos citados en el apartado anterior, los afectados pueden iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos. No obstante, el transcurso de los plazos previstos en el artículo anterior extingue sus eventuales derechos indemnizatorios en caso de alteración del planeamiento.

4. Cuando el incumplimiento de deberes urbanísticos lesione o amenace intereses de carácter supramunicipal, si el Ayuntamiento no ejerce las potestades previstas en el apartado 2 en el plazo de un año desde la fecha de incumplimiento, la Administración de la Comunidad Autónoma puede subrogarse en el ejercicio de dichas potestades durante el año siguiente al vencimiento del plazo, previo apercibimiento al Ayuntamiento.

CAPÍTULO IV. Régimen del suelo rústico

SECCIÓN 1ª. Régimen general de deberes en suelo rústico

Artículo 51. Deberes y limitaciones en suelo rústico

1. Los propietarios de suelo rústico deben cumplir:

a) Los deberes urbanísticos generales señalados en los artículos 14 y siguientes.

b) Los deberes señalados para todo el suelo rústico en los siguientes artículos.

c) Los deberes señalados para cada categoría de suelo rústico en los artículos 59 a 65.

2. Este régimen del suelo rústico tiene carácter de régimen mínimo de protección, debiendo respetarse también las demás condiciones que impongan los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, o la legislación sectorial.

Artículo 52. Prevención activa de riesgos

Los propietarios de suelo rústico deben realizar o permitir realizar a la Administración pública competente los trabajos y obras de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

Artículo 53. Prohibición de parcelaciones urbanísticas

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

a) En ningún caso pueden efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas en contra de lo dispuesto en la legislación sectorial.

b) La división, segregación o fraccionamiento de fincas rústicas no debe producir parcelas de extensión inferior a la parcela mínima fijada en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, o en su defecto a la Unidad Mínima de Cultivo.

c) En los supuestos excepcionales en los que la legislación sectorial permite divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, con finalidad constructiva, ésta queda subordinada al régimen establecido en la normativa urbanística para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no puede dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Artículo 54. Protección mínima de las vías públicas

Sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial, y con la excepción de los elementos catalogados en el planeamiento urbanístico, en suelo rústico todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, e igualmente los cierres y vallados de fincas con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de las carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías.

Artículo 55. Prohibición de obras de urbanización

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

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

SECCIÓN 2ª. Régimen general de derechos en suelo rústico

Artículo 56. Derechos ordinarios en suelo rústico

Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

Artículo 57. Derechos excepcionales en suelo rústico

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

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

b) Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo

abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.

c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:

1º El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4º El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5º La recogida y tratamiento de residuos.

6º Las telecomunicaciones.

7º Las instalaciones de regadío.

8º Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.

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

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

g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

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

2º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.

4.º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.

Artículo 58. Regímenes de autorización de los usos excepcionales

1. Los usos excepcionales citados en el artículo anterior se adscriben, para cada una de las categorías de suelo rústico, a alguno de los siguientes regímenes:

a) Usos permitidos, que son los compatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan sólo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.

b) Usos sujetos a autorización, que son aquéllos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia o declaración responsable, conforme al procedimiento establecido en los artículos 306 y 307. En dicho procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización, en los términos previstos en el artículo 308, e imponerse las cautelas que procedan.

c) Usos prohibidos, que son los incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística.

2. La prohibición o denegación justificada de autorizaciones de usos excepcionales en suelo rústico no confiere derecho a los propietarios de los terrenos a ser indemnizados.

SECCIÓN 3ª. Régimen de cada categoría de suelo rústico

Artículo 59. Régimen del suelo rústico común

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

a) Son usos permitidos:

1º Los citados en la letra a) del artículo 57 .

2º Los citados en la letra c) del artículo 57, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

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

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

Artículo 60. Régimen del suelo rústico de entorno urbano

En suelo rústico de entorno urbano se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos los citados en la letra c) del artículo 57, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

b) Son usos sujetos a autorización:

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

2º Los citados en la letra c) del artículo 57, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

3º Los citados en la letra g) del artículo 57, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

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

Artículo 61. Régimen del suelo rústico de asentamiento tradicional

En suelo rústico de asentamiento tradicional los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico deben establecer el régimen de protección adecuado, señalando:

a) Como usos permitidos, los que sean característicos y tradicionales del asentamiento.

b) Como usos sujetos a autorización, los que guarden relación directa con las necesidades de la población permanente o estacional del asentamiento, incluidas las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

c) Como usos prohibidos, los incompatibles con la protección del asentamiento y en general todos los no citados en los artículos 56 y 57 .

d) Las demás limitaciones, normas y criterios que procedan para asegurar la adaptación de las construcciones e instalaciones a las características particulares del asentamiento, así como para que sólo puedan realizarse divisiones o segregaciones de fincas respetando lo dispuesto en el artículo 53 y permitan conservar las características particulares del asentamiento.

Artículo 61. bis Régimen del suelo rústico de asentamiento irregular

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

a) Son usos sujetos a autorización los citados en el artículo 57, entre los cuales podrá incluirse la edificación en uso residencial cuando responda al supuesto previsto en el apartado 4.º del artículo 57.g).

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

Artículo 61. ter Régimen del suelo rústico de actividades extractivas

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

a) Son usos permitidos los citados en 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.

Artículo 62. Régimen del suelo rústico con protección agropecuaria

En suelo rústico con protección agropecuaria se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos:

1º Los citados en la letra a) del artículo 57 .

2º Los citados en la letra c) del artículo 57, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

b) Son usos sujetos a autorización:

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

2º Los citados en la letra c) del artículo 57, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

3º Los citados en la letra g) del artículo 57, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

c) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57 , y además:

1º Los citados en las letras b) y e) del artículo 57.

2º Dentro de los citados en la letra g) del artículo 57, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.

Artículo 63. Régimen del suelo rústico con protección de infraestructuras

1. En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.

2. En el resto del suelo rústico con protección de infraestructuras se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos los citados en la letra c) del artículo 57, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

b) Son usos sujetos a autorización:

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

2º Los citados en la letra c) del artículo 57, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

3º Los citados en la letra g) del artículo 57, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

c) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57 , y además:

1º Los citados en las letras d) y e) del artículo 57 .

2º Dentro de los citados en la letra g) del artículo 57, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

Artículo 64. Régimen del suelo rústico con protección cultural y del suelo rústico con protección natural

1. En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

2. En el resto del suelo rústico con protección natural y en el suelo rústico con protección cultural se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos sujetos a autorización:

1º Los citados en las letras a), c), d) y f) del artículo 57 , salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

2º Los citados en la letra g) del artículo 57, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

b) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57, y además:

1º Los citados en las letras b) y e) del artículo 57.

2º Dentro de los citados en la letra g) del artículo 57, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

Artículo 65. Régimen del suelo rústico con protección especial

1. En suelo rústico con protección especial por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o de ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

2. En el resto del suelo rústico con protección especial se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

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

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

CAPÍTULO V. Régimen del suelo en municipios sin planeamiento municipal

SECCIÓN 1ª. Disposiciones generales

Artículo 66. Régimen del suelo

En los Municipios sin planeamiento urbanístico municipal, los derechos y deberes de los propietarios de bienes inmuebles se regulan:

a) Por lo dispuesto con carácter general para todo el territorio de Castilla y León sobre derechos y deberes urbanísticos en los artículos 11 a 19 .

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

Artículo 67. Clasificación del suelo

1. Los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico, en tanto la clasificación del suelo no sea establecida por los instrumentos citados en el artículo 21, deben considerarse incluidos en suelo urbano consolidado o en suelo rústico, conforme a los criterios señalados en los siguientes apartados.

2. Tienen la condición de suelo urbano consolidado los terrenos que cumplan las siguientes condiciones:

a) Formar parte de un núcleo de población existente.

b) Contar con los siguientes servicios:

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.

2º Abastecimiento de agua mediante red municipal de distribución disponible a una distancia máxima de 50 metros.

3º Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales disponible a una distancia máxima de 50 metros.

4º Suministro de energía eléctrica mediante red de baja o media tensión disponible a una distancia máxima de 50 metros de la parcela.

3. Los demás terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico tienen la condición de suelo rústico, y deben considerarse:

a) Como suelo rústico común, los que no estén sometidos a ninguno de los regímenes de protección citados en las siguientes letras.

b) Como suelo rústico con protección de infraestructuras, los ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras existentes o previstas en los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento sectorial, así como sus respectivas zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente.

c) Como suelo rústico con protección cultural, los que sustenten Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio, así como los demás terrenos sometidos a algún régimen de protección conforme a la legislación de patrimonio cultural y los entornos de protección de todos los anteriores, o en su defecto, los terrenos situados dentro de una banda de 50 metros desde el límite exterior de los terrenos citados.

d) Como suelo rústico con protección natural, los terrenos sometidos a algún régimen de protección conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, prevención de riesgos y medio ambiente en general.

e) Como suelo rústico con protección especial, los terrenos sometidos a un régimen de protección no citado en las letras anteriores.

SECCIÓN 2ª. Régimen del suelo urbano

Artículo 68. Condición de solar

En los Municipios sin planeamiento urbanístico municipal, tienen la condición de solar las parcelas de suelo urbano legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso conforme a las

normas establecidas en esta sección, y que cuenten con:

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

b) 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.

2º Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales, capaz de evacuar al menos los caudales citados en el párrafo anterior.

3º Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión, con una dotación mínima de 3 kilovatios por vivienda o 50 vatios por metro cuadrado para otros usos.

Artículo 69. Derechos en suelo urbano

Los propietarios de terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico que tengan la condición de suelo urbano tienen los siguientes derechos:

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

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

Artículo 70. Deberes en suelo urbano

El ejercicio de los derechos establecidos en el artículo anterior requiere que previamente se obtenga licencia urbanística y se cumplan los siguientes deberes, si bien la licencia puede autorizar la ejecución de la urbanización de forma total o parcialmente simultánea a la edificación:

a) Deber de urbanización: los propietarios deben completar o rehabilitar la urbanización de sus terrenos a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar, costeando todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, y ejecutando en su caso las obras correspondientes.

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

de Interés Cultural esta obligación queda subordinada a lo dispuesto en la legislación sobre patrimonio cultural.

c) Deber de edificación: los propietarios deben edificar sus solares con las condiciones señaladas en los artículos de esta sección y en la licencia urbanística.

Artículo 71. Otras condiciones en suelo urbano

En los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico que tengan la condición de suelo urbano, las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, deben respetar las siguientes normas:

a) La altura máxima es la media de las construcciones e instalaciones de uso similar ya existentes en el municipio que se hayan edificado conforme a la normativa vigente en su momento, sin superar nunca tres plantas sobre ninguna de las rasantes, incluidos áticos, plantas bajo cubierta, plantas bajas y semisótanos que sobresalgan más de un metro de cualquiera de las rasantes; no obstante, los instrumentos citados en el artículo 21.2 podrán señalar una altura máxima inferior cuando sea conveniente para adaptarse a las características del núcleo.

b) Las alineaciones y rasantes existentes en cada núcleo de población deben mantenerse sin más retranqueos que los que sean necesarios en calles y plazas porticadas para favorecer la continuidad de los soportales. No obstante, las calles de anchura inferior a 4 metros pueden ser objeto de regularización para alcanzar dicho mínimo.

c) Para las construcciones con uso de vivienda se aplican las siguientes reglas:

1º Se admite únicamente la vivienda unifamiliar con acceso directo a la vía pública.

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

3º Las características de toda construcción residencial deben ser a fines a las tradicionales en el Municipio por su altura, volumen, color, composición o materiales exteriores.

SECCIÓN 3ª. Régimen del suelo rústico

Artículo 72. Derechos en suelo rústico

Los propietarios de terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico que tengan la condición de suelo rústico tienen derecho:

a) A usar, disfrutar y disponer de los mismos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, tales como la explotación agrícola, ganadera,

forestal, piscícola y cinegética, así como las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

b) A solicitar la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico señalados en el artículo 57 .

Artículo 73. Deberes en suelo rústico

1. Los propietarios de terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico que tengan la condición de suelo rústico deben cumplir:

a) Los deberes urbanísticos generales señalados en el artículo 14 y siguientes.

b) Los deberes señalados para todo el suelo rústico en los artículos 52 a 55.

c) Los deberes señalados para el suelo rústico común en el artículo 59 , salvo que los terrenos tengan la consideración de suelo rústico con protección, en cuyo caso deben cumplirse los deberes y respetarse las limitaciones citadas en los artículos 63 , 64 ó 65 , según proceda.

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

Artículo 74. Otras condiciones en suelo rústico

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

a) La altura máxima es de dos plantas sobre la rasante natural del terreno, incluidos áticos, plantas bajo cubierta, plantas bajas y semisótanos que sobresalgan más de un metro de cualquiera de las rasantes, excepto para:

1º Las construcciones e instalaciones de uso no residencial que justifiquen la necesidad técnica de superar dicha altura máxima. En particular, las construcciones e instalaciones destinadas a dotaciones urbanísticas pueden alcanzar tres plantas.

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.

b) Debe exigirse la adaptación a las características del entorno inmediato y del paisaje circundante en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás

características, así como el respeto de la vegetación y de los perfiles naturales del terreno.

c) Para las construcciones con uso de vivienda se aplican las siguientes reglas:

1º Se admite únicamente la vivienda unifamiliar con acceso directo al exterior.

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

3º Las características de toda construcción residencial deben ser a fines a las tradicionales en el Municipio por su altura, volumen, color, composición o materiales exteriores.

TÍTULO II. Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

Artículo 75. Concepto y objetivos del planeamiento urbanístico

1. El planeamiento urbanístico es el conjunto de instrumentos establecidos en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento para la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su transformación o conservación.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deben orientarse a la consecución, en su ámbito de aplicación, de los objetivos generales de la actividad urbanística pública señalados en el artículo 5 , sin perjuicio de promover sus propios objetivos.

3. En aplicación de sus objetivos, los instrumentos de planeamiento urbanístico están legitimados para señalar determinaciones diferentes sobre cada uno de los terrenos a los que se apliquen, incluso cuando los mismos presenten características similares o pertenezcan a un mismo propietario.

Artículo 76. Planeamiento general

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

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

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:

1.º Son obligatorias en los municipios incluidos en las áreas funcionales estables definidas en la Ley 9/2014, de 27 de noviembre (LCyL 2014, 392) , por la que se declaran las áreas funcionales estables de Castilla y León y se modifica la Ley 7/2013, de 27 de septiembre (LCyL 2013, 333) , de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

2.º Son potestativas en los demás ámbitos donde sea conveniente coordinar las determinaciones del planeamiento municipal.

d) Normas Urbanísticas Territoriales:

1.º Son potestativas en los ámbitos sin determinaciones de planeamiento urbanístico en los que sea conveniente desarrollar el régimen previsto en los artículos 66 a 74.

2.º Utilizarán de forma preferente el ámbito de una o varias de las unidades básicas de ordenación y servicios del territorio definidas en la Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

Artículo 77. Planeamiento de desarrollo

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

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

b) Los Planes Parciales, de aplicación en suelo urbanizable.

c) Los Planes Especiales, de aplicación en cualquier clase de suelo e incluso sobre distintas clases de suelo simultáneamente, en función de su objeto específico.

Artículo 77. bis Otras formas de establecer determinaciones de planeamiento

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

a) El procedimiento de subrogación de la Comunidad Autónoma en las competencias de

elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico regulado en el artículo 180 .

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

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

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

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

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

d) La existencia de riesgos naturales o tecnológicos.

Artículo 78. Normas e instrucciones técnicas urbanísticas

1. Por Decreto de la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero 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.

CAPÍTULO II. Plan General de Ordenación Urbana

SECCIÓN 1ª. Objeto

Artículo 79. Objeto del Plan General de Ordenación Urbana

1. El Plan General de Ordenación Urbana tiene por objeto establecer la ordenación general del término municipal.

2. El Plan General también puede establecer todas o algunas de las determinaciones de ordenación detallada en los ámbitos de suelo urbano consolidado donde sea conveniente hacerlo, o donde sea necesario actualizar o modificar las determinaciones de ordenación detallada que estuvieran vigentes con anterioridad. Respecto de las demás determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, el Plan General deberá indicar si mantiene la vigencia de las anteriores o remite su establecimiento a un ulterior plan especial.

3. Asimismo, el Plan General puede establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

SECCIÓN 2ª. Ordenación general

Artículo 80. Determinaciones de ordenación general

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe establecer las siguientes determinaciones de ordenación general:

a) Para todo el término municipal (artículos 81 a 84):

1ª Objetivos y propuestas de ordenación.

2ª Clasificación del suelo.

3ª Sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos,

equipamientos y espacios protegidos.

4ª Catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados.

5ª Reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

b) En suelo urbano consolidado: división en unidades urbanas (artículo 85).

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

d) En suelo rústico: las normas de protección que procedan en cada categoría (artículo 90).

2. El Plan General puede también establecer, si procede, determinaciones de ordenación general potestativas (artículo 91).

3. Dentro de las determinaciones de ordenación general, son determinaciones sustanciales la 1ª, 2ª y 3ª de la letra a) y los parámetros 1º, 2º y 3º de la letra c).

Artículo 81. Objetos y propuestas de ordenación

A partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas del término municipal, y cuando proceda, de su área de influencia, el Plan General de Ordenación Urbana debe formular sus propios objetivos y propuestas de ordenación, los cuales deben:

a) Respetar lo dispuesto en la normativa urbanística y sectorial, con especial atención a los objetivos generales de la actividad urbanística pública señalados en el artículo 5.

b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal, con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes y con las demás políticas municipales.

c) Resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios del término municipal correspondiente y de su área de influencia. A tal efecto el Plan General debe tener en cuenta:

1.º Las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y de los instrumentos de planeamiento de ámbito supramunicipal.

2.º La condición del municipio como centro urbano de referencia conforme a las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León aprobadas por Ley 3/2008, de 17 de junio (LCyL 2008, 280) .

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

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

5.º Las demandas que planteen los agentes sociales y económicos y la población en general.

d) Orientar el crecimiento de los núcleos de población a completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes y solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas, favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos de población. A tal efecto:

1.º Al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas ya existentes en el término municipal y las nuevas viviendas previstas por el Plan General se situarán en suelo urbano.

2.º Se planificarán actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, con especial atención a los espacios urbanos vulnerables.

3.º Salvo cuando un instrumento de ordenación del territorio señale otros criterios, no se crearán nuevos núcleos de población, ni se ampliarán los existentes de manera que se comprometa o perjudique la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios de interés general.

e) Tener en cuenta los riesgos naturales y tecnológicos detectados en el término municipal, de conformidad con los criterios de la administración competente para la protección de cada riesgo, y respetando las reglas establecidas en el artículo 18.

f) Reservar terrenos para el emplazamiento de actividades industriales, logísticas y productivas en general, teniendo en cuenta la variedad de sus requerimientos funcionales y la necesidad de flexibilidad para adaptarse a la evolución de las condiciones socioeconómicas.

g) Promover la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público, y su coordinación con el planeamiento urbanístico.

h) Proteger el patrimonio cultural, el medio ambiente y el paisaje, incluyendo las determinaciones precisas para la conservación y en su caso recuperación de las condiciones ambientales adecuadas.

i) Mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.

j) Facilitar las actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y fomentar el uso de las energías renovables y la sustitución progresiva del empleo de combustibles fósiles.

Artículo 82. Clasificación del suelo

El Plan General de Ordenación Urbana debe clasificar la totalidad del suelo del término municipal en todas o algunas de las clases y categorías de suelo definidas en el artículo 20 , de acuerdo a los criterios señalados en los artículos 22 a 39 .

Artículo 83. Sistemas generales

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

a) El Plan General puede incluir en los sistemas generales terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación. No obstante, los terrenos destinados a sistema general que aún no hayan pasado a titularidad pública solo podrán clasificarse como suelo urbano o urbanizable si se incluyen en algún sector o se adscriben porcentualmente a un conjunto de sectores.

b) El sistema general de vías públicas se planificará con criterios de urbanización y diseño que favorezcan:

1.º La implantación, desarrollo y ampliación de los sistemas de transporte público.

2.º La mejora de la calidad de las vías existentes, en particular de las áreas peatonales.

3.º La viabilidad de los modos de transporte no motorizados, en especial los recorridos peatonales y ciclistas.

4.º La construcción de aparcamientos disuasorios en la periferia urbana, con acceso al transporte público, con una capacidad mínima total de una plaza por cada 500 habitantes.

c) El sistema general de servicios urbanos se planificará con los siguientes criterios:

1.º Se dará prioridad a la seguridad de la población y a la protección del medio ambiente.

2.º Se procurará la funcionalidad y eficiencia de los servicios así como su planificación coordinada con las demás determinaciones del planeamiento urbanístico, atendiendo a su ampliación futura.

3.º Se adoptarán las medidas precisas para la depuración de las aguas residuales y el tratamiento de los residuos sólidos que se generen en el ámbito de planeamiento.

4.º Se promoverá el drenaje natural, el uso de energías renovables, el uso compartido de las infraestructuras y su canalización subterránea, así como su integración ambiental.

5.º Cuando alguno de los elementos del sistema general de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres.

d) El sistema general de espacios libres públicos se planificará con los siguientes criterios:

1.º Se promoverá su accesibilidad y su uso por la población.

2.º Se favorecerá la transición entre el medio urbano y el medio natural; a tal efecto el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.

3.º Se promoverá la recuperación de los cauces fluviales y sus zonas de afección, y su integración respetuosa con el medio urbano.

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

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

g) El Plan General puede establecer una calificación diferente para el subsuelo de los sistemas generales, permitiendo la implantación de usos privados, siempre que se garantice la viabilidad del uso dotacional sobre rasante.

2. La superficie mínima del sistema general de espacios libres públicos se obtiene aplicando un módulo de 5 metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo espacios libres públicos de sistema local ni Espacios Naturales Protegidos. Asimismo la superficie mínima del sistema general de equipamientos se obtiene aplicando un módulo de 5 metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo equipamientos de sistema local.

3. Para cada uno de los elementos de los sistemas generales que aún no estén ejecutados, el Plan General puede optar entre establecer su ubicación concreta con precisión, o cuando ello no sea posible o conveniente, limitarse a señalar una ubicación orientativa, definiendo criterios para determinar su ubicación concreta ulteriormente.

4. Asimismo, para cada uno de los elementos de los sistemas generales que aún no estén ejecutados, el Plan General debe indicar los criterios para su dimensionamiento, diseño y ejecución, así como el sistema de obtención de los terrenos privados que deban pasar a titularidad pública.

Artículo 84. Catalogación

Al establecer la ordenación general, el Plan General de Ordenación Urbana debe:

a) Catalogar todos los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados, por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en la normativa

urbanística o por su relación con el dominio público, tales como:

1.º Los Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración.

2.º Los espacios urbanos relevantes.

3.º Los elementos y tipos arquitectónicos singulares.

4.º Las obras públicas e infraestructuras de valor cultural o histórico.

5.º Los paisajes de interés cultural o histórico, así como aquellos elementos del paisaje que presenten un valor destacado por su singularidad, calidad o fragilidad.

6.º Las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

7.º En general, los demás elementos del patrimonio histórico, arqueológico y etnológico.

b) Indicar el grado de protección de cada uno de los elementos catalogados, que puede ser integral, estructural o ambiental; estos grados de protección pueden dividirse en subcategorías para una mejor adaptación a las características del elemento protegido.

c) En las áreas de manifiesto valor cultural, y en todo caso en los Bienes de Interés Cultural declarados con categoría de Conjunto Histórico, Conjunto Etnológico, Sitio Histórico y Zona Arqueológica, delimitar el ámbito para elaborar un Plan Especial de Protección, abarcando al menos el área declarada Bien de Interés Cultural y su entorno de protección, y señalar los objetivos, criterios y demás condiciones para la elaboración del Plan Especial.

Artículo 84. bis Reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo

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

Artículo 85. Ordenación general en suelo urbano consolidado

1. En los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, el Plan General de Ordenación Urbana debe dividir el suelo urbano consolidado en ámbitos denominados unidades urbanas, los cuales:

a) Tendrán una superficie no superior a 100 hectáreas, y se delimitarán sobre barrios tradicionales, sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable ya ejecutados, áreas de ordenación homogénea o áreas de influencia de dotaciones urbanísticas, pudiendo ser discontinuos.

b) Se tomarán como referencia objetiva y preferente para analizar y controlar:

1.º La ejecución de las determinaciones del Plan General.

2.º La adecuación de las dotaciones urbanísticas.

3.º La conveniencia de actualizar o modificar la ordenación detallada vigente.

4.º La influencia de las modificaciones que se propongan y de las demás circunstancias no previstas en el propio Plan General.

2. En los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes, el Plan General también puede dividir el suelo urbano consolidado en unidades urbanas, entendiéndose de lo contrario que existe una única unidad urbana.

Artículo 86. Ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

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

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

b) Los sectores de suelo urbano no consolidado pueden ser discontinuos.

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

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

a) Uso predominante, y en su caso usos compatibles y prohibidos. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.

b) Plazo para establecer la ordenación detallada, con un máximo de ocho años; en defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo es de ocho años.

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

d) Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 10 por 100.

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 100; en suelo urbano no consolidado su mínimo debe señalarse por el planeamiento general.

4. Exclusivamente, a efectos del cálculo de densidades máxima y mínima de población, el planeamiento que establezca la ordenación detallada puede computar como una vivienda, dos de superficie útil de entre 50 y 70 metros cuadrados y calificadas como "vivienda joven" por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, no pudiendo superar el número de las viviendas jóvenes el límite del 40% del total de las viviendas resultantes en el sector.

Artículo 86. bis Densidad en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

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

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

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

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

a) En los ámbitos y sectores que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana se podrán superar los límites señalados hasta en un 50 por ciento.

b) Donde se justifique la conveniencia de respetar los parámetros de la edificación tradicional, en especial en los conjuntos históricos y en su entorno, y en las zonas con poblamiento disperso, se podrán establecer densidades inferiores a los límites citados hasta en un 50 por ciento.

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

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

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

c) Previa aprobación de una Norma Técnica Urbanística que las regule, el Plan General podrá admitir excepciones o reducciones al cómputo de edificabilidad, a fin de incentivar:

1.º La sustitución de infraviviendas por viviendas que reúnan los requisitos legalmente exigibles.

2.º La implantación de dotaciones privadas no lucrativas, de otros usos no lucrativos, de instalaciones obligatorias conforme a la normativa y en general de usos que se consideren de interés público.

3.º La reducción de la demanda energética de calefacción o refrigeración mediante la realización de obras o la instalación de dispositivos bioclimáticos.

4.º La reducción del consumo de energía primaria no renovable mediante la realización de obras, la implantación de instalaciones energéticas comunes o la instalación de captadores solares.

4. 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 100 del total de las viviendas resultantes en el sector.

Artículo 87. Reserva para viviendas con protección pública

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe reservar para la construcción de viviendas con protección pública del 30 al 80 por 100 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 100, 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 100, 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 100 de la edificabilidad residencial para el conjunto del suelo urbanizable del término municipal.

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

Artículo 88. Inclusión de sistemas generales en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

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

a) Señalar de forma concreta su ubicación, superficie y demás características señaladas en el artículo 83.4 .

b) Señalar todas o algunas de sus características de forma genérica, incluso en forma de porcentaje o proporción respecto del conjunto de los sistemas generales previstos; en tal caso, dichas características deben concretarse cuando se establezca la ordenación detallada del sector, de acuerdo a las previsiones que el propio Plan General realice para la distribución y priorización de los sistemas generales.

Artículo 89. Ordenación general en suelo urbanizable no delimitado

1. El Plan General de Ordenación Urbana puede dividir el suelo urbanizable no delimitado en ámbitos previos al planeamiento de desarrollo, denominados áreas de suelo urbanizable no delimitado, entendiéndose de lo contrario que existe una única área.
2. Para cada área de suelo urbanizable no delimitado, el Plan General debe establecer las siguientes determinaciones de ordenación general:
a) Criterios para que los Planes Parciales delimiten los sectores, complementarios de los señalados en el artículo 86.1 y entre los que debe incluirse la superficie mínima de los sectores, que no puede ser inferior a 5 hectáreas.
b) Criterios para que los Planes Parciales regulen los parámetros para el desarrollo de cada sector citados en el artículo 86.2, con las siguientes particularidades:
1º La densidad máxima de edificación no puede exceder de 5.000 metros cuadrados por hectárea.
2º El índice de variedad de uso debe ser igual o superior al 20 por 100.
c) Criterios para que los Planes Parciales que tengan uso predominante residencial regulen los parámetros para el desarrollo de cada sector citados en el artículo 86.3, con las siguientes particularidades:
1º La densidad máxima de población no debe superar 40 viviendas por hectárea.
2º La densidad mínima de población no debe ser inferior a 20 viviendas por hectárea.
3º El índice de variedad tipológica debe ser igual o superior al 20 por 100.
4º El índice de integración social debe ser igual o superior al 30 por 100.
d) Criterios para que los Planes Parciales señalen los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas necesarias, de forma que se asegure que cada sector:
1º Incluya las conexiones necesarias con los sistemas generales existentes.
2º Asuma las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales existentes precisas para asegurar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad.
3º Reserve para la ubicación de sistemas generales al menos 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables aplicando la densidad máxima de edificación.
3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en las reservas que se delimiten para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo pueden aplicarse los límites de densidad máxima de población y edificación establecidos para el suelo urbanizable delimitado.

Artículo 90. Ordenación general en suelo rústico

1. En suelo rústico, el Plan General de Ordenación Urbana debe establecer las normas de

protección que procedan en función de los criterios que hayan justificado su clasificación y la categoría en la que hayan sido incluidos, procurando salvaguardar la naturaleza rústica del suelo, asegurar el carácter aislado de las construcciones e instalaciones que se permitan y evitar la formación de nuevos núcleos de población.

2. Para cada categoría de suelo rústico, el Plan General debe establecer los parámetros y condiciones aplicables a los usos permitidos y sujetos a autorización, de forma que se garantice su adaptación al entorno, incluyendo al menos los siguientes: parcela mínima, ocupación máxima de parcela, altura máxima de las construcciones, y distancias mínimas al dominio público y a las parcelas colindantes.

Artículo 91. Determinaciones de ordenación general potestativas

El Plan General de Ordenación Urbana puede señalar también otras determinaciones de ordenación general, vinculantes para el planeamiento de desarrollo, tales como:

a) En cualquier clase de suelo:

1ª Delimitación de ámbitos de planeamiento de desarrollo, cuando sea conveniente para establecer, modificar, completar o mejorar la ordenación detallada mediante un ulterior instrumento de planeamiento de desarrollo. Para estos ámbitos debe indicarse al menos su delimitación y los objetivos y criterios de planificación.

2ª Imposición de condiciones concretas de ordenación, urbanización, edificación o uso.

3ª Criterios, normas y condiciones sobre ubicación, ordenación, urbanización o uso de las dotaciones urbanísticas previstas.

4º Delimitación de ámbitos para su expropiación.

5.º Delimitación de ámbitos para el desarrollo de actuaciones de rehabilitación, regeneración urbana o renovación urbana.

b) En suelo rústico:

1ª Normas para la protección, conservación y en su caso recuperación de los espacios naturales, la flora, la fauna y el medio ambiente en general, complementarias de las citadas en el artículo anterior.

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

3.º Delimitación de áreas de regularización en suelo rústico de asentamiento irregular, que podrán incluir terrenos exteriores al ámbito a regularizar cuando sean imprescindibles para la ubicación de dotaciones urbanísticas, y siempre que no se trate de suelo rústico con protección

natural, cultural o especial.

SECCIÓN 3ª. Ordenación detallada en suelo urbano consolidado

Artículo 92. Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado

1. En suelo urbano consolidado, el Plan General de Ordenación Urbana puede establecer todas o algunas de las determinaciones de ordenación detallada en los ámbitos donde sea conveniente hacerlo, o donde sea necesario actualizar o modificar las determinaciones de ordenación detallada que estuvieran vigentes con anterioridad. Respecto de las demás determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, el Plan General deberá indicar si mantiene la vigencia de las anteriores o remite su establecimiento a un ulterior plan especial.

2. La ordenación detallada del suelo urbano consolidado comprende:

a) Calificación urbanística (artículo 94).

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

c) Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo (artículo 96).

d) Unidades de normalización (artículo 97).

e) Usos fuera de ordenación (artículo 98).

f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (artículo 99).

g) Áreas de tanteo y retracto (artículo 100).

Artículo 93. Modalidades de ordenación detallada

Según la complejidad, heterogeneidad y demás características de los terrenos, las determinaciones de ordenación detallada pueden establecerse en alguna de las siguientes modalidades, o mediante cualquier combinación de las mismas:

a) De forma individual para cada una de las parcelas, pudiendo establecer incluso cuando sea preciso determinaciones diferentes dentro de una misma parcela.

b) De forma conjunta para un grupo de parcelas, sea una calle, una manzana, una barriada, una urbanización o cualquier otro tipo de área homogénea de suelo urbano consolidado.

c) De forma conjunta para un ámbito que por sus relevantes valores o por su especial complejidad precise la ulterior elaboración de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

d) De forma conjunta para un ámbito territorial donde haya sido aprobado y ejecutado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

Artículo 94. Calificación urbanística

1. La calificación urbanística comprende:

a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 86.2.a) , o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. Además deben respetarse las siguientes condiciones:

1ª Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

2ª 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 100 de la superficie.

b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica o de forma volumétrica. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor. En todo caso se aplicarán las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.

c) La asignación de la tipología edificatoria.

d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se utilicen o prevean, estableciendo en caso necesario ordenanzas específicas para cada uno de ellos.

2. Al establecerse la ordenación detallada se puede definir la calificación urbanística mediante ordenanzas específicas, o bien asumir de forma total o parcial lo dispuesto en las Normas e Instrucciones Técnicas Urbanísticas aplicables.

3. La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que estén incluidas.

4. En las unidades urbanas donde estén previstas, conforme al planeamiento antes vigente, más de 100 viviendas por hectárea o más de 15.000 metros cuadrados edificables en usos privados por hectárea, la calificación urbanística debe establecerse de forma que no se produzca un incremento de la edificabilidad ni de la densidad de población totales de la unidad urbana, si bien se aplicarán las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.

Artículo 95. Sistemas locales

1. Al establecerse la ordenación detallada, los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos se planificarán tomando como referencia orientativa los criterios señalados en el artículo 83.1.

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

3. Para cada uno de los elementos de los sistemas locales que aún no estén ejecutados, se indicarán los criterios para su diseño y ejecución, así como su carácter público o privado y, para los de carácter público, el sistema de obtención de los terrenos que deban pasar a titularidad pública. No obstante, cuando alguno de los elementos del sistema local de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres.

4. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada puede:

a) Establecer una calificación diferente para el subsuelo permitiendo la implantación de usos privados, siempre que se garantice la viabilidad del uso dotacional sobre rasante.

b) Señalar otras condiciones y normas para la ordenación, urbanización y uso de cualquiera de las dotaciones urbanísticas que prevea.

Artículo 96. Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo

Al establecerse la ordenación detallada, para cada uno de los elementos incluidos en el Catálogo se señalarán los criterios, normas y otras previsiones que procedan para su protección, conservación y en su caso recuperación, y en general para concretar con precisión los términos en los que haya de cumplirse el deber de adaptación al entorno regulado en el artículo 17.

Artículo 97. Unidades de normalización

Al establecerse la ordenación detallada, los terrenos de suelo urbano consolidado se podrán agrupar en ámbitos de gestión denominados unidades de normalización. Estas unidades deben delimitarse de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, incluyendo las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes.

Artículo 98. Usos fuera de ordenación

Al establecerse la ordenación detallada se indicarán los usos del suelo y en especial las

construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico. En particular, siempre deben declararse fuera de ordenación de forma expresa los usos emplazados en terrenos que hayan de ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición.

Artículo 99. Plazos para cumplir los deberes urbanísticos

Al establecerse la ordenación detallada se señalarán plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, conforme a las reglas previstas en el artículo 49 . Los plazos pueden señalarse para parcelas concretas o en cualquiera de las modalidades previstas en el artículo 93 .

Artículo 100. Delimitación de áreas de tanteo y retracto

Al establecerse la ordenación detallada pueden delimitarse áreas de tanteo y retracto en las cuales las transmisiones onerosas de los terrenos, y en caso necesario también de otros bienes inmuebles, queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto conforme a los artículos 383 a 392.

SECCIÓN 4ª. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

Artículo 101. Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

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

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

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

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

c) Determinación del aprovechamiento medio (artículo 107).

d) Delimitación de unidades de actuación (artículo 108).

e) Usos fuera de ordenación (artículo 98).

f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (artículo 99).

g) Áreas de tanteo y retracto (artículo 100).

Artículo 102. Ponderación entre usos

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado se asignan justificadamente los coeficientes de ponderación para cada uso, conforme a las siguientes reglas:

a) Los coeficientes de ponderación deben guardar relación con la rentabilidad respectiva de cada uso, y pueden oscilar entre un mínimo de 0, 50 y un máximo de 2,00, correspondiendo al uso predominante la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que se les asigna como coeficiente la unidad.

b) En particular, en los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial debe asignarse un coeficiente para cada régimen de protección pública previsto, que refleje la proporción entre el precio máximo de venta de cada régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres que puedan construirse en el sector.

Artículo 103. Criterios para la calificación urbanística

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado deben aplicarse las siguientes reglas:

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

b) El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

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

d) Se establecerán las medidas precisas para la recuperación de los cauces fluviales y sus zonas de afección, y su integración respetuosa con el medio urbano.

2. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable deben aplicarse las reglas señaladas en el apartado anterior y además las siguientes:

a) La altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

b) Se evaluará la exposición de las áreas residenciales y de los equipamientos sanitarios, educativos y asistenciales a las fuentes existentes y previstas de contaminación.

c) Se procurará implantar sistemas colectivos de calefacción susceptibles de gestión centralizada.

d) Cuando se ocupen zonas de servidumbre acústica de grandes infraestructuras de transporte, se dispondrán apantallamientos que reduzcan el ruido en el exterior de las áreas habitadas por debajo de los valores establecidos como límite de inmisión.

Artículo 104. Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable deben preverse:

a) En suelo urbano no consolidado, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos la mitad de uso público.

b) En suelo urbanizable, dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos la mitad de uso público.

2. Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.

3. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:

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

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

c) En sectores con uso predominante no residencial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.

4. Al definir el sistema local de vías públicas deben analizarse los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector. En particular, los sectores de suelo urbanizable:

a) Deben asumir las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas

generales y locales de vías públicas, que sean necesarios para garantizar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.

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

5. Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:

a) El ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca.

b) El suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.

Artículo 105. Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos

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

a) En suelo urbano no consolidado: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles. En las actuaciones de regeneración o renovación urbana esta reserva podrá reducirse hasta en un 50 por ciento.

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

2. Asimismo la reserva debe cumplir las siguientes condiciones:

a) En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por 100.

b) En los sectores con uso predominante residencial, debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.

c) En los sectores con uso predominante industrial o de servicios, debe destinarse de forma preferente a arbolado en bandas lineales con un ancho mínimo de 5 metros, que favorezca la

transición con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales y vías pecuarias afectados.

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

e) Se promoverá que las condiciones topográficas de los espacios libres públicos sean las adecuadas para favorecer su accesibilidad.

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

3. En los sectores de suelo urbano no consolidado puede admitirse de forma excepcional que las superficies reservadas para el sistema local de espacios libres públicos se destinen:

a) Aequipamiento 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 100 de las superficies reservadas para el sistema local de espacios libres públicos se destinen a equipamiento público, en los términos dispuestos en la letra a) del apartado anterior.

Artículo 106. Reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público

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

a) En suelo urbano no consolidado: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles. En las actuaciones de regeneración o renovación urbana esta reserva podrá reducirse hasta en un 50 por ciento.

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

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

a) Cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas.

b) Cuando no puedan encontrar una ubicación independiente razonable, no se materialicen en suelo sino en superficie edificable o mediante compensación económica determinada según las reglas de valoración establecidas en la legislación del Estado.

Artículo 106. bis Garantía de dotaciones

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

2. No obstante, transcurridos ocho años desde la recepción de la urbanización, el Ayuntamiento podrá destinar a equipamiento privado los terrenos calificados como equipamiento público que aún estuvieran sin uso, hasta un máximo del 50 por 100 de la reserva original, y aplicando las siguientes reglas:

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

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

Artículo 107. Determinación del aprovechamiento medio

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

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

b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles.

Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

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

d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su

destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

2. El aprovechamiento medio de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado que carezcan de aprovechamiento lucrativo por estar íntegramente constituidos por sistemas generales, será el promedio de los que se hubieran fijado para los sectores con aprovechamiento lucrativo en la misma categoría de suelo.

3. En suelo urbanizable en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, así como en suelo rústico, no será aplicable la técnica del aprovechamiento medio ni siquiera cuando se trate de sistemas generales, salvo que el planeamiento general adscriba los terrenos a algún sector de suelo urbanizable.

Artículo 108. Delimitación de unidades de actuación

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

2. Las unidades de actuación deben delimitarse de forma que por sus dimensiones y demás características permitan la correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad, respetando las siguientes reglas:

a) En suelo urbano no consolidado las unidades de actuación pueden ser discontinuas.

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

c) Deben incluirse en cada unidad de actuación tanto las parcelas edificables que hayan de transformarse en solares, como todos los terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para desarrollar la actuación, por lo que no pueden excluirse restos de parcelas, privadas o públicas, que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que dificulten la urbanización completa de cada dotación, o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.

d) El aprovechamiento total de una unidad de actuación no puede diferir en más de un 25 por 100 del que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector.

SECCIÓN 5ª. Planeamiento previo

Artículo 109. Determinaciones sobre el planeamiento previo

1. Para los ámbitos sobre los que haya sido aprobado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo, el Plan General de Ordenación Urbana debe también establecer

determinaciones, con el grado de precisión que exija la clase y categoría de suelo en la que se incluyan los terrenos.

2. Para los ámbitos citados en el apartado anterior, el Plan General debe establecer al menos las determinaciones de ordenación general, optando entre:

a) Mantener en vigor el instrumento de planeamiento de desarrollo como «planeamiento asumido», limitándose a señalar las determinaciones del mismo a las que otorgue carácter de ordenación general, en su caso.

b) Derogar el instrumento de planeamiento de desarrollo, estableciendo determinaciones de ordenación general totalmente nuevas, vinculantes para el ulterior planeamiento de desarrollo.

c) Combinar ambas posibilidades, manteniendo parcialmente en vigor dicho instrumento como «planeamiento parcialmente asumido», debiendo en tal caso señalar con claridad las determinaciones del mismo que se derogan.

3. Cuando por la ejecución de un instrumento de planeamiento de desarrollo los terrenos hayan alcanzado la condición de suelo urbano consolidad o, el Plan General debe establecer determinaciones de ordenación general y ordenación detallada, sustituyendo íntegramente al planeamiento antes vigente. A tal efecto, una vez señaladas las determinaciones de ordenación general conforme al apartado anterior, el Plan General debe optar entre:

a) Asumir como ordenación detallada propia las determinaciones del instrumento de planeamiento de desarrollo, debiendo en tal caso incorporarlas en su documentación.

b) Establecer determinaciones de ordenación detallada totalmente nuevas.

c) Combinar ambas posibilidades.

SECCIÓN 6ª. Documentación

Artículo 110. Documentación del Plan General de Ordenación Urbana

El Plan General de Ordenación Urbana debe contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente todas sus determinaciones de ordenación general y detallada, y al menos los siguientes:

a) Documentos de información, análisis y diagnóstico (artículo 111).

b) Memoria vinculante (artículo 112).

c) Normativa (artículo 113).

d) Planos de ordenación (artículo 114).

e) Catálogo (artículo 115).

f) Estudio económico (artículo 116).

Artículo 111. Documentos de información, análisis y diagnóstico

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe contener los documentos de información que sean necesarios para elaborar el análisis y diagnóstico de la situación urbanística del término municipal, servir de soporte a sus propias determinaciones y realizar su evaluación ambiental.

Los documentos de información carecen de valor normativo, y deben evitar la reproducción literal de preceptos de otras normas. Según su carácter, los documentos de información se agrupan en:

a) La memoria informativa, que debe describir las características, elementos y valores naturales, ambientales, culturales, demográficos, socioeconómicos y de infraestructuras del término municipal, presentes y pasados, que resulten relevantes para las determinaciones del Plan General, así como las perspectivas de evolución futura. Asimismo deben señalarse:

1º Las repercusiones de la legislación y el planeamiento sectorial aplicables, así como de las actuaciones sectoriales relevantes que afecten al término municipal.

2º El grado de cumplimiento de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo anteriormente vigentes.

3º Los instrumentos de planeamiento de desarrollo asumidos total o parcialmente.

4º El grado de adecuación de las dotaciones urbanísticas existentes a las necesidades de la población.

5º El estudio de la evolución demográfica y de las necesidades de vivienda y de suelo para actividades productivas, así como de la evolución del mercado de suelo.

6º El estudio de movilidad urbana en relación con las infraestructuras de transporte y en especial con el sistema de transporte público.

7º Cuando se delimiten áreas de tanteo y retracto, el ámbito elegido y la relación de bienes y propietarios afectados.

b) Los planos de información, que deben contener la información territorial y urbanística de carácter gráfico sobre las características naturales, ambientales, culturales, socioeconómicas, demográficas y de infraestructuras del término municipal, presentes y pasadas, que resulten relevantes para las determinaciones del Plan General, con claridad y escala suficientes para su correcta interpretación.

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

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.

2. El Plan General debe contener un documento de análisis y diagnóstico urbanístico y territorial, sin carácter normativo, elaborado a partir de la información descrita en el apartado anterior, que resuma los problemas y oportunidades del término municipal, determine sus horizontes de evolución tendencial y permita concretar los objetivos del Plan General.

Artículo 112. Memoria vinculante

La memoria vinculante del Plan General de Ordenación Urbana debe expresar y justificar sus objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones que sirvan de fundamento al modelo territorial elegido, incluyendo al menos:

a) Relación de los objetivos y propuestas de ordenación del Plan General, justificando que los mismos cumplen las condiciones establecidas en el artículo 81 .

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

c) Un «resumen ejecutivo», expresivo de los siguientes extremos:

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.

Artículo 113. Normativa

La normativa del Plan General de Ordenación Urbana debe recoger sus determinaciones

escritas de carácter obligatorio, en forma de Texto Articulado, evitando la reproducción literal de artículos de otras normas.

En particular:

a) Para los ámbitos de suelo urbano consolidado y los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en los que el Plan General establezca la ordenación detallada, la normativa debe organizarse en ordenanzas de uso del suelo.

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

c) Para el suelo rústico, la normativa debe organizarse en Normas de Protección para cada una de sus categorías, que incluyan todas las determinaciones relativas a la regulación de los usos permitidos y autorizables.

Artículo 114. Planos de ordenación

Los planos de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana deben recoger sus determinaciones gráficas con claridad y escala suficientes para su correcta interpretación:

a) Para el conjunto del término municipal, los planos deben expresar las determinaciones citadas en los artículos 80 a 91, a escala mínima 1:10.000, e incluyendo siempre:

1º Plano de clasificación de suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada una de las clases y categorías previstas.

2º Plano de indicación de los sistemas generales y de los sectores en los que se incluyan, en su caso.

3º Plano de catalogación, donde se señalen los elementos que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados, conforme al artículo 84 .

b) Para los ámbitos de suelo urbano consolidado y los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con ordenación detallada, los planos deben expresar las determinaciones que procedan de las citadas en los artículos 92 a 108, a escala mínima 1:1.000.

c) 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.

Artículo 115. Catálogo

El catálogo del Plan General de Ordenación Urbana debe recoger sus determinaciones escritas y gráficas sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser

protegidos, conservados o recuperados, conforme a los artículos 84 y 96, incluyendo la información suficiente para la identificación de cada uno de sus elementos y de los valores singulares que justifiquen su catalogación. En los ámbitos con ordenación detallada se incluirán además las medidas de protección, conservación y recuperación que procedan en cada caso.

Artículo 116. Estudio económico

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

a) Cuando en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se incluyan sistemas generales de forma genérica, el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para su distribución y concreción.

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

CAPÍTULO III. Normas Urbanísticas Municipales

SECCIÓN 1ª. Objeto

Artículo 117. Objeto de las Normas Urbanísticas Municipales

El objeto principal de las Normas Urbanísticas Municipales es establecer la ordenación general del término municipal. Otros objetos de las Normas son:

a) Establecer la ordenación detallada del suelo urbano consolidado.

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

SECCIÓN 2ª. Ordenación general

Artículo 118. Objetivos y propuestas de ordenación

A partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas del término municipal, las Normas Urbanísticas Municipales han de formular sus objetivos y propuestas de ordenación para todo el término municipal, en los términos señalados en el artículo 81 , si bien de forma

proporcionada a la complejidad de las circunstancias urbanísticas del término municipal.

Artículo 119. Clasificación del suelo

Las Normas Urbanísticas Municipales deben clasificar la totalidad del suelo del término municipal en todas o algunas de las clases y categorías de suelo definidas en el artículo 20 , de acuerdo a los criterios señalados en los artículos 22 a 39.

Artículo 120. Dotaciones urbanísticas

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

a) Las Normas pueden prever dotaciones urbanísticas sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación.

b) Las vías públicas deben ser de uso y dominio público en todo caso y deben garantizar la accesibilidad de la población, mejorar las vías existentes y favorecer el transporte público.

c) Los servicios urbanos deben diseñarse con el objetivo de asegurar su funcionalidad, eficiencia y accesibilidad, facilitar su ampliación futura, y garantizar la seguridad de la población y la protección del medio ambiente.

d) Los espacios libres públicos deben ser de uso y dominio público en todo caso y deben facilitar su accesibilidad y su uso por la población, mejorar la calidad urbana y ambiental y favorecer la transición entre el medio urbano y el medio natural.

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

2. Cuando resulte conveniente, las Normas pueden distinguir sistemas generales dentro de las dotaciones urbanísticas públicas, aplicando en tal caso los criterios de los apartados 1, 3 y 4 del artículo 83 .

3. Para cada dotación urbanística necesaria que aún no esté ejecutada, las Normas pueden optar entre establecer su ubicación concreta con precisión, o cuando ello no sea posible o conveniente, limitarse a señalar una ubicación orientativa, definiendo criterios para determinar su ubicación concreta ulteriormente. Asimismo las Normas deben indicar:

a) Los criterios para su dimensionamiento, diseño y ejecución.

b) Su carácter público o privado, teniendo en cuenta que tanto las vías públicas como los

espacios libres públicos deben ser en todo caso de uso y dominio público.

c) Para las de carácter público, el sistema de obtención de los terrenos que deban pasar a titularidad pública. No obstante, cuando alguno de los elementos de los servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres.

Artículo 121. Catalogación

1. Las Normas Urbanísticas Municipales deben catalogar todos los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados, por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en la normativa urbanística o por su relación con el dominio público, tales como los Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, el patrimonio histórico, arqueológico y etnológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, los paisajes e infraestructuras de valor cultural o histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

2. Para cada uno de los elementos catalogados, las Normas deben indicar al menos:

a) El grado de protección, que puede ser integral, estructural o ambiental.

b) Los criterios, normas y otras previsiones que procedan para su protección, conservación y en su caso recuperación, y en general para concretar con precisión los términos en los que haya de cumplirse el deber de adaptación al entorno conforme al artículo 17, todo lo cual tendrá carácter de determinaciones de ordenación detallada.

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

Artículo 122. Ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

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

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

a) Uso predominante, y en su caso usos compatibles y prohibidos. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.

b) Plazo para establecer la ordenación detallada, con un máximo de ocho años; en defecto de

indicación expresa, se entiende que el plazo es de ocho años.

c) Edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, sin superar 5.000 metros cuadrados por hectárea, aplicándose también las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.

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

e) Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, con un mínimo del 30 por 100 y un máximo del 80 por 100, 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 100, 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 100 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.

Artículo 123. Ordenación general en suelo urbanizable no delimitado

Cuando las Normas Urbanísticas Municipales clasifiquen suelo urbanizable no delimitado, deben establecer las siguientes determinaciones de ordenación general, como condiciones para la aprobación de los Planes Parciales:
a) Criterios para que los Planes Parciales delimiten los sectores, complementarios de los señalados en el artículo anterior para el suelo urbanizable delimitado y entre los que debe incluirse la superficie mínima de los sectores, que no puede ser inferior a 5 hectáreas.
b) Criterios para que los Planes Parciales regulen los parámetros para el desarrollo de cada sector citados en el apartado 2 del artículo anterior, con la particularidad de que la reserva para viviendas con protección pública no puede ser inferior al 30 por 100 del aprovechamiento lucrativo de cada sector con uso predominante residencial.
c) Criterios para que los Planes Parciales señalen las dotaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo de cada sector, incluyendo las conexiones con las dotaciones urbanísticas existentes y las ampliaciones o refuerzos de las mismas que sean precisas para mantener su capacidad y funcionalidad previas.

Artículo 124. Ordenación general en suelo rústico

En suelo rústico, las Normas Urbanísticas Municipales deben establecer los parámetros y condiciones aplicables a los usos permitidos y sujetos a autorización.

Artículo 125. Otras determinaciones de ordenación general potestativas

Las Normas Urbanísticas Municipales pueden también señalar otras determinaciones de ordenación general, vinculantes para el planeamiento de desarrollo, tales como:

a) En cualquier clase de suelo:

1ª Delimitación de ámbitos de planeamiento de desarrollo, cuando sea conveniente para establecer, modificar, completar o mejorar la ordenación detallada mediante un ulterior instrumento de planeamiento de desarrollo.

2ª Imposición de condiciones concretas de ordenación, urbanización, edificación o uso.

3ª Criterios, normas y condiciones sobre ubicación, ordenación, urbanización o uso de las dotaciones urbanísticas previstas.

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

5.º Delimitación de ámbitos para el desarrollo de actuaciones de rehabilitación, regeneración urbana o renovación urbana.

b) En suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable: inclusión de dotaciones urbanísticas concretas en todos o algunos de los sectores.

c) En suelo rústico:

1ª Normas para la protección, conservación y en su caso recuperación de los espacios naturales, la flora, la fauna y el medio ambiente en general.

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

3.º Delimitación de áreas de regularización en suelo rústico de asentamiento irregular, que podrán incluir terrenos exteriores al ámbito a regularizar cuando sean imprescindibles para la ubicación de dotaciones urbanísticas, y siempre que no se trate de suelo rústico con protección natural, cultural o especial.

d) En los Conjuntos Históricos, Sitios Históricos y Zonas Arqueológicas declarados Bien de Interés Cultural y en sus entornos de protección:

el régimen de protección exigible de acuerdo a la legislación sobre patrimonio cultural.

SECCIÓN 3ª. Ordenación detallada

Artículo 126. Modalidades de ordenación detallada

Teniendo en cuenta el grado de complejidad, heterogeneidad y las demás características de los terrenos, las Normas Urbanísticas Municipales pueden establecer las determinaciones de ordenación detallada en alguna de las siguientes modalidades, o mediante una combinación de las mismas:

a) De forma individual para cada una de las parcelas, pudiendo establecer incluso cuando sea preciso determinaciones diferentes dentro de una misma parcela.

b) De forma conjunta para un grupo de parcelas, sea una calle, una manzana, una barriada, una urbanización o cualquier otro tipo de área homogénea.

c) De forma conjunta para un ámbito que por sus relevantes valores o por su especial complejidad precise la ulterior elaboración de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

d) De forma conjunta para un ámbito territorial donde haya sido aprobado y ejecutado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

Artículo 127. Ordenación detallada en suelo urbano consolidado

1. Las Normas Urbanísticas Municipales deben establecer la calificación urbanística en todo el suelo urbano consolidado, en alguna de las modalidades señaladas en el artículo anterior. La calificación urbanística comprende:

a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 122.2.a) , o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás.

Además deben respetarse las condiciones establecidas en el apartado 1.a) del artículo 94.

b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, o de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura máxima y mínima, fondo edificable, distancias a linderos u otros análogos. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor de los mismos.

c) La asignación de la tipología edificatoria.

d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se prevean, en caso necesario mediante ordenanzas específicas.

2. Las Normas pueden definir completamente los elementos de la calificación urbanística

mediante sus propias ordenanzas, o bien asumir para todas o algunas de ellas, de forma total o parcial, lo dispuesto en las Normas e Instrucciones Técnicas Urbanísticas aplicables.

3. La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en el núcleo de población.

4. Cuando proceda, las Normas pueden también establecer en suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones de ordenación detallada:

a) Delimitación de ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o de Plan Especial, cuando esta delimitación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada mediante un ulterior Estudio de Detalle o Plan Especial. En tal caso deben indicarse los objetivos y criterios que deba atender dicho instrumento.

b) Delimitación de ámbitos de gestión urbanística, denominados unidades de normalización, cuando sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos, conforme a las reglas establecidas en el artículo 97 .

c) Relación de los usos del suelo y en especial de las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con las determinaciones de las propias Normas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 98 .

d) Señalamiento de plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, conforme a las reglas establecidas en el artículo 49 , y bien para parcelas concretas o en cualquiera de las modalidades previstas en el artículo anterior.

Artículo 128. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

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

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

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

b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104.

c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de

aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104.

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

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 100 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 100 de la superficie del sector.

f) Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107 .

g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiendo las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.

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

SECCIÓN 4ª. Planeamiento previo

Artículo 129. Determinaciones sobre el planeamiento previo

1. Para los ámbitos sobre los que haya sido aprobado con anterioridad un instrumento de planeamiento de desarrollo, las Normas Urbanísticas Municipales deben también establecer las determinaciones de ordenación general, optando entre:

a) Mantener en vigor el instrumento como «planeamiento asumido», limitándose a señalar las determinaciones del mismo a las que otorgue carácter de ordenación general, en su caso.

b) Derogar dicho instrumento, estableciendo determinaciones de ordenación general nuevas

y vinculantes para los ulteriores instrumentos de planeamiento de desarrollo.

c) Combinar ambas posibilidades, manteniendo parcialmente en vigor dicho instrumento como «planeamiento parcialmente asumido», debiendo en tal caso señalar con claridad las determinaciones del mismo que se derogan.

2. Cuando por la ejecución de un instrumento de planeamiento de desarrollo los terrenos hayan alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, las Normas deben establecer determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada, sustituyendo íntegramente al planeamiento antes vigente. A tal efecto, una vez señaladas las determinaciones de ordenación general conforme al apartado anterior, las Normas deben optar entre:

a) Asumir las determinaciones de ordenación detallada del instrumento de planeamiento de desarrollo, debiendo en tal caso incorporarlas en su documentación.

b) Establecer determinaciones de ordenación detallada totalmente nuevas.

c) Combinar ambas posibilidades.

SECCIÓN 5ª. Documentación

Artículo 130. Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales

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

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

Según su carácter, se agrupan en:

1º La memoria informativa, que debe describir las características, elementos y valores naturales, ambientales, culturales, demográficos, socioeconómicos y de infraestructuras del término municipal que sean relevantes para las determinaciones de las Normas, así como las repercusiones de la legislación, el planeamiento y las actuaciones sectoriales, el grado de cumplimiento del planeamiento anteriormente vigente y los instrumentos de planeamiento de desarrollo asumidos por las Normas.

2º Los planos de información, que deben contener la información de carácter gráfico sobre las características, elementos, valores y demás circunstancias señaladas en el párrafo anterior, con claridad y escala suficientes para su correcta interpretación.

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

111 .

4º El documento de análisis y diagnóstico urbanístico y territorial, elaborado a partir de la información descrita en los párrafos anteriores, y que debe describir los problemas y oportunidades del término municipal, determinar sus horizontes de evolución tendencial y permitir la concreción de los objetivos y propuestas de ordenación de las Normas.

b) La memoria vinculante, que debe expresar y justificar los objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones que sirvan de fundamento al modelo territorial elegido, incluyendo al menos:

1º Relación de los objetivos y propuestas de ordenación de las Normas, justificando que los mismos cumplen las condiciones establecidas en el artículo 118 .

2º Relación de las determinaciones que tengan carácter de ordenación general, incluida la clasificación del suelo con el detalle de la superficie incluida en cada clase y categoría, así como las dotaciones urbanísticas existentes y previstas.

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 sinteticen 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.

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

1º Para el conjunto del término municipal, planos que expresen las determinaciones citadas en los artículos 118 a 125 a escala mínima 1:10.000, y al menos sobre clasificación de suelo, dotaciones urbanísticas y catalogación.

2º Para el suelo urbano consolidado, planos que expresen las determinaciones citadas en el

artículo 127 a escala mínima 1:1.000.

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

e) El catálogo, que debe recoger todas las determinaciones escritas y gráficas relativas a la catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados, conforme al artículo 121 . El catálogo debe incluir la información suficiente para identificar cada uno de sus elementos y los valores singulares que justifiquen su catalogación, con las medidas de protección, conservación y recuperación que procedan en cada caso.

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

CAPÍTULO III. BIS Normas Urbanísticas de Coordinación y Normas Urbanísticas Territoriales

Artículo 130. bis Objeto

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

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

Artículo 130. ter Determinaciones

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

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

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

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

d) Su ámbito tendrá la consideración de ámbito de planeamiento general a efectos del cumplimento de la reserva del 30 por 100 de la edificabilidad residencial en suelo urbanizable.

e) Además de lo anterior, en las áreas funcionales estables definidas en la Ley 9/2014, de 27 de noviembre, las Normas Urbanísticas de Coordinación deben:

1.º Coordinar y armonizar las determinaciones del planeamiento urbanístico en su ámbito, entre sí y con la planificación sectorial y los instrumentos de ordenación del territorio.

2.º Plantear y desarrollar estrategias comunes de regeneración y renovación urbana y fomento del crecimiento urbano compacto.

3.º Identificar dentro de su ámbito:

- Áreas de urbanización preferente: espacios que pertenecen al sistema urbano continuo, donde debe fomentarse la instalación de actividades y el desarrollo de nuevos crecimientos, a fin de colmatarlos apoyándose en las infraestructuras existentes.

- Áreas de urbanización saturadas: espacios que concentran congestivamente los desarrollos relevantes, lo que hace preciso el control de los efectos acumulativos que toda nueva actividad pueda tener en las ya existentes y en las infraestructuras disponibles.

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

a) Determinaciones de ordenación general:

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 determinaciones previstas para las Normas Urbanísticas Municipales.

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

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

Artículo 130. quater Documentación

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

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

b) La memoria vinculante, que debe expresar y justificar los objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones de las Normas, incluyendo un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

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

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

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

CAPÍTULO IV. Planeamiento de Desarrollo

SECCIÓN 1ª. Estudios de Detalle

Artículo 131. Objeto

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para

concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

b) En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Artículo 132. Coherencia con el planeamiento general

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

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

3. Los Estudios de Detalle deben también:

a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.

4. Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173 .

Artículo 133. Determinaciones en suelo urbano consolidado

1. En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:

a) En los artículos 92 a 100 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

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

2. Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26 .

Artículo 134. Determinaciones en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado donde ya esté establecida la ordenación detallada, los Estudios de Detalle pueden limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hayan sido establecidas previamente, de entre las previstas:

a) En los artículos 101 a 108 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

b) En el artículo 128 para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.

2. Asimismo, en los sectores de suelo urbano no consolidado donde ya esté establecida la ordenación detallada, los Estudios de Detalle pueden establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en los artículos citadas en el apartado anterior, sustituyendo por tanto a las establecidas previamente por el instrumento de planeamiento general.

Artículo 135. Determinaciones en suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada

En los sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada, los Estudios de Detalle deben establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas:

a) En los artículos 101 a 108 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

b) En el artículo 128 para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 136. Documentación

1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:

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

b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:

a) Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1:1.000, comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos a los siguientes:

1º Situación.

2º Topografía.

3º Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.

4º Estructura de la propiedad.

5º Dotaciones urbanísticas existentes.

6º Otros usos del suelo existentes.

7º Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.

8º Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.

9º El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.

10º Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.

b) La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas

las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos.

c) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:

1ª Calificación urbanística.

2ª Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.

3ª Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.

4ª Servicios urbanos.

5ª Delimitación de unidades de actuación.

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

SECCIÓN 2ª. Planes parciales

Artículo 137. Objeto

Los Planes Parciales son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable, y pueden tener por objeto:

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

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

c) En suelo urbanizable no delimitado, delimitar el ámbito del sector y establecer las determinaciones de ordenación detallada según los criterios señalados en el instrumento de planeamiento general correspondiente.

Artículo 138. Coherencia con el planeamiento general

1. No pueden aprobarse Planes Parciales en los Municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana o Normas Urbanísticas Municipales en vigor.

2. Los Planes Parciales no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana o

las Normas Urbanísticas Municipales. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico indicando de forma expresa su carácter vinculante.

3. Los Planes Parciales deben también:

a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.

4. Cuando un Plan Parcial modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y ser adecuadamente justificada.

Artículo 139. Determinaciones en suelo urbanizable con ordenación detallada

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

a) En los artículos 101 a 108 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

b) En el artículo 128 para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.

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

Artículo 140. Determinaciones en suelo urbanizable sin ordenación detallada

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

a) En los artículos 101 a 108 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

b) En el artículo 128 para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.

2. En particular, los Planes Parciales deben:

a) Definir con precisión los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas necesarias

para el desarrollo del sector.

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

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

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

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

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

g) Establecer las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del paisaje, los cursos de agua, la fauna y la flora silvestres, las vías pecuarias y el medio ambiente en general, así como del patrimonio cultural. En particular debe procurarse:

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.

Artículo 141. Determinaciones en suelo urbanizable no delimitado

1. En los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana, los Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado deben:

a) Establecer la delimitación del sector cuya ordenación y desarrollo propongan, justificando que puede desarrollarse de forma autónoma.

b) Justificar la conveniencia de la transformación urbanística de los terrenos, analizando la relación del sector que se delimita con:

1º Las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General.

2º Las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio.

3º La normativa, el planeamiento y las actuaciones sectoriales con incidencia sobre el término municipal.

4º El planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes.

c) Establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en los artículos 101 a 108 para el suelo urbanizable delimitado, en los mismos términos, si bien respetando en todo caso los límites y demás condiciones señaladas en el artículo 89 .
d) Determinar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo del sector, asegurando que incluya todas las conexiones necesarias con los sistemas generales existentes y asuma las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos precisos para asegurar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas. A tal efecto:
1º La superficie mínima de sistemas generales que debe incluirse en el sector no debe ser inferior a 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables en el sector.
2º Debe garantizarse 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.
3º Debe garantizarse 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.
e) 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.
f) 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 facilitarse:
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.
2. En los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales, los Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado deben cumplir lo dispuesto en el apartado anterior. A tal efecto las referencias al Plan General, a los sistemas generales, al artículo 89 y a los artículos 101 a 108 deben entenderse hechas a las Normas Urbanísticas Municipales, a las dotaciones urbanísticas públicas, al artículo 123 y al artículo 128 , respectivamente.

Artículo 142. Documentación

1. Los Planes Parciales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas en los artículos anteriores. En todo caso deben contener un documento independiente denominado Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136.1 .

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

3. Los Planes Parciales que deban someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme al artículo 157 deben incluir además un estudio de impacto ambiental que señale, describa y evalúe los probables efectos relevantes sobre el medio ambiente de la aplicación de las determinaciones del Plan Parcial, haciendo referencia a los aspectos citados en el artículo 111.1.c) .

4. Los Planes Parciales que establezcan la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable no delimitado deben incluir los documentos citados en los apartados anteriores, con las siguientes particularidades:

a) En la memoria vinculante debe justificarse la delimitación del sector y la conveniencia de desarrollarlo, así como el respeto de lo dispuesto en la normativa urbanística y en particular en las determinaciones de ordenación general, así como en los instrumentos de ordenación del territorio. También deben relacionarse los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas precisas para el desarrollo del sector y asimismo las medidas de integración en el entorno. En todo caso debe asegurarse la posibilidad de cumplir las determinaciones establecidas en el artículo 141 .

b) Los planos de ordenación deben expresar a escala mínima 1:1.000 la delimitación del sector y su relación con las determinaciones de ordenación general establecida en el planeamiento general vigente, así como señalar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas precisas para el desarrollo del sector.

c) El estudio económico debe incluir las previsiones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas precisas para el desarrollo de cada sector.

SECCIÓN 3ª. Planes especiales

Artículo 143. Objeto

1. Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística, en cualquier clase de suelo.

2. Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales, con alguna o varias de las siguientes finalidades:

a) Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.

b) Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, u otras operaciones de reforma interior.

c) Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.

d) Planificar y programar la ejecución de los accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.

e) Planificar y ordenar los terrenos de suelo rústico de asentamiento irregular incluidos en áreas de regularización.

f) Establecer, actualizar o modificar la ordenación detallada de ámbitos de suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado.

g) Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.

Artículo 144. Coherencia con el planeamiento general

1. Pueden aprobarse Planes Especiales incluso en Municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana o Normas Urbanísticas Municipales en vigor. No obstante, ningún Plan Especial puede sustituir a dichos instrumentos de planeamiento general en su función de establecer la ordenación general.

2. Los Planes Especiales no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el planeamiento general, con la excepción prevista en el artículo 146. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico indicando de forma expresa su carácter vinculante.

3. Los Planes Especiales deben también:

a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y los instrumentos de planeamiento de ámbito supramunicipal.

4. Cuando un Plan Especial modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano o en suelo urbanizable, el Plan Especial debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173 .

Artículo 145. Planes especiales de protección

1. Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros ámbitos o valores socialmente reconocidos.

2. El ámbito de los Planes Especiales de Protección puede ser delimitado:

a) Mediante los procedimientos establecidos en la legislación de protección del medio ambiente y del patrimonio cultural o en otras normativas sectoriales.

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

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

3. En los casos citados en las letras a) y b) del apartado anterior, el ámbito de los Planes Especiales de Protección puede justificadamente exceder del ya delimitado, pero en ningún caso reducirlo. En el caso citado en la letra c), los propios Planes Especiales de Protección deben justificar la delimitación de su ámbito.

4. Cuando sea posible, los Planes Especiales de Protección deben abarcar ámbitos de protección completos, en especial si se trata de ámbitos previamente delimitados conforme a la legislación de medio ambiente o patrimonio cultural o en otra legislación sectorial. Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase y categoría de suelo o sobre varias al mismo tiempo, e incluso extenderse sobre varios términos municipales.

5. Los Planes Especiales de Protección deben contener las determinaciones y la documentación más adecuadas a su finalidad protectora, y además:

a) En suelo urbano, cuando aún no haya sido establecida la ordenación detallada, las determinaciones y documentación señaladas para los Estudios de Detalle.

b) En los Bienes de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico, Sitio Histórico, Conjunto Etnológico y Zona Arqueológica, tanto declarados como en proceso de declaración, las determinaciones y documentación exigidas en la legislación sobre patrimonio cultural.

c) Los Planes Especiales podrán modificar justificadamente las determinaciones de planeamiento previamente establecidas que no se consideren de ordenación general. En cuanto a las de ordenación general, únicamente podrán mejorar su identificación aportando un mayor grado de detalle.

Artículo 146. Planes Especiales de Reforma Interior

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la planificación de las actuaciones rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

2. Asimismo los Planes Especiales de Reforma Interior podrán tener por objeto la ejecución de otras operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones ambientales, de habitabilidad o de accesibilidad, la obtención de suelo dotacional, la recuperación de los espacios públicos, la resolución de los problemas de circulación o cualesquiera otros fines análogos.

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

4. Los Planes Especiales de Reforma Interior pueden aplicarse en cualquier clase y categoría de suelo, e incluso abarcar terrenos incluidos en varias clases y categorías, sin perjuicio de que mantengan su respectivo régimen jurídico.

5. Los Planes Especiales de Reforma Interior deben contener las determinaciones y la

documentación más adecuadas a su finalidad específica, y además:

a) Un estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, incluidas las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

b) Cuando aún no haya sido establecida la ordenación detallada, o cuando sea necesario modificarla, las determinaciones y documentación señaladas para los Estudios de Detalle.

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

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

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

Artículo 146. bis Planes Especiales de Regularización

1. Los Planes Especiales de Regularización tienen por objeto ordenar los terrenos de suelo rústico de asentamiento irregular incluidos en áreas de regularización, a fin de:

a) Corregir los efectos negativos de la ocupación.

b) Proteger el medio ambiente y prevenir riesgos en materia de salubridad, tráfico, incendio e inundación.

c) Regularizar y consolidar el asentamiento, en especial en cuanto a la dotación de servicios y accesos necesarios para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

2. A tal efecto los Planes Especiales de Regularización:

a) Ordenarán y programarán las dotacio-nes urbanísticas, infraestructuras y demás actuaciones precisas para regularizar y consolidar el área de regularización.

b) Establecerán las medidas precisas para corregir los efectos negativos de la ocupación, proteger el medio ambiente y prevenir riesgos en materia de salubridad, tráfico, incendio e inundación.

c) Establecerán las condiciones y parámetros específicos de los usos autorizables en el área de regularización conforme al artículo 61 bis, así como las demás condiciones de ordenación que procedan para cumplir los objetivos señalados en los apartados anteriores.

3. Las determinaciones del Plan Especial de Regularización podrán ejecutarse mediante los procedimientos de gestión urbanística habilitados para las actuaciones aisladas o integradas en el título III, según las características de cada ámbito, lo que deberá ser previsto en el Plan Especial.

Artículo 147. Otros Planes Especiales

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

2. El ámbito de los Planes Especiales citados en el apartado anterior puede ser delimitado:

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

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

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

Artículo 148. Documentación

Los Planes Especiales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas en los artículos anteriores. En todo caso deben contener un documento independiente denominado Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136 .

CAPÍTULO V. Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico

SECCIÓN 1ª. Elaboración del planeamiento urbanístico

Artículo 149. Competencia

Los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras Administraciones públicas y por los particulares, sin perjuicio de que su aprobación corresponda exclusivamente a las Administraciones públicas competentes en cada caso.

Artículo 150. Cartografía básica

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

Artículo 151. Colaboración administrativa

1. Las Administraciones públicas, sus entidades dependientes y los concesionarios de servicios públicos deben colaborar en la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, facilitando al Ayuntamiento cuanta información les solicite a tal efecto, salvo que esté sujeta a restricciones legales de difusión.

2. Las Administraciones públicas y los particulares que pretendan elaborar instrumentos de planeamiento urbanístico pueden requerir al Ayuntamiento para que solicite la información necesaria de las entidades citadas en el apartado anterior.

3. El deber de colaboración administrativa establecido en los apartados anteriores debe cumplirse dentro de los plazos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo para la emisión de informes.

4. Asimismo, con el fin de obtener o comprobar la información necesaria para la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, pueden efectuarse ocupaciones temporales de fincas conforme a la legislación sobre expropiación forzosa.

Artículo 152. Avances de planeamiento

1. Durante el proceso de elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento puede, de oficio o a instancia de quienes estén elaborando algún instrumento, disponer la exposición pública de Avances expresivos de sus objetivos y propuestas generales o bien de uno o varios aspectos concretos que convenga someter al debate público. Dicha exposición pública debe desarrollarse conforme a las reglas establecidas en este artículo y de forma complementaria en el artículo 432 .

2. Para la exposición pública de Avances de planeamiento, sin perjuicio de la utilización de otros medios de difusión y participación, el Ayuntamiento debe publicar anuncios en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. Los gastos de publicación corresponden, en su caso, a quien promueva la exposición pública.

3. La exposición pública de Avances de planeamiento sólo tiene efectos administrativos

internos, preparatorios de la redacción de los instrumentos definitivos, sobre cuya aprobación final no tienen efectos vinculantes.

4. La elaboración del Avance es obligatoria para los instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica o evaluación de impacto ambiental, y tendrá la consideración de "documento inicial" a efectos de los trámites previstos en la legislación ambiental. A tal efecto deberá incluir el contenido exigido en dicha legislación.

Artículo 153. Informes previos

1. Una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar:

a) Los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, que serán vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial, pero sólo dentro del ámbito competencial que justifique su emisión.

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

1º Por el Servicio Territorial de Fomento, respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia.

2.º Por el centro directivo competente en materia de urbanismo, respecto de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) Informe de la Diputación Provincial, vinculante en lo que afecte a sus competencias y orientativo en cuanto a las restantes determinaciones y a la documentación, respecto de lo cual debe prestar especial atención al fomento de la calidad y la homogeneidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico de la provincia correspondiente.

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

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

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

vinculante.

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

c) El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento.

Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.

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

SECCIÓN 2ª. Aprobación del planeamiento urbanístico: Disposiciones comunes

Artículo 154. Aprobación inicial

1. La aprobación inicial abre el procedimiento de aprobación de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

2. Cuando se trate de instrumentos de planeamiento urbanístico elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, el órgano municipal competente debe resolver sobre la aprobación inicial antes de que transcurran tres meses desde la presentación del instrumento con toda su documentación completa, debiendo optar entre:

a) Aprobarlo inicialmente, simplemente o bien:

1º Con indicación de las deficiencias que contenga, señalando que deben ser subsanadas en el plazo que se determine, y en todo caso antes de la aprobación provisional.

2º Con subsanación directa de las deficiencias que contenga, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo.

b) Denegar motivadamente la aprobación inicial, acuerdo que debe justificarse indicando las determinaciones o documentos que incumplan lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables y demás normativa urbanística en vigor.

3. El Ayuntamiento debe publicar el acuerdo de aprobación inicial, al menos, en el «Boletín

Oficial de Castilla y León», en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en su página Web, o en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial. En los instrumentos de iniciativa privada, los gastos de publicación corresponden a los promotores.

4. Transcurridos tres meses desde la presentación en el Ayuntamiento de un instrumento de planeamiento urbanístico con toda su documentación completa, sin que se haya resuelto sobre su aprobación inicial, puede promoverse el trámite de información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433 .

Artículo 155. Información pública

1. En el mismo acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento debe disponer la apertura de un período de información pública, que debe desarrollarse conforme a las reglas establecidas en este artículo y de forma complementaria en el artículo 432 .

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

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

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

3. En toda la documentación sometida al trámite de información pública debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada inicialmente.

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

Artículo 156. Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión

1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 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.

2. Asimismo el acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros

instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

3. En el acuerdo de aprobación inicial deben señalarse las áreas afectadas por la suspensión, entendiéndose en defecto de indicación expresa que la suspensión afecta a todo el ámbito de planeamiento. La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:

a) Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.

b) Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

4. El acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos, sea íntegramente o en la parte de los mismos que deba ser rectificada para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente, así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud. Dicha indemnización debe hacerse efectiva una vez haya entrado en vigor el instrumento de planeamiento que motiva la suspensión, tras comprobar que la solicitud de licencia resulta total o parcialmente incompatible con el nuevo planeamiento.

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

a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.

b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

Artículo 157. Trámite ambiental

1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la

legislación ambiental.

Artículo 158. Cambios posteriores a la información pública

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

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

a) Para los instrumentos de planeamiento general, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias determinaciones de ordenación general, transforme la ordenación general inicialmente elegida.

b) Para los instrumentos de planeamiento de desarrollo, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias de sus determinaciones, transforme el modelo urbanístico inicialmente elegido.

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

SECCIÓN 3ª. Aprobación del planeamiento general

Artículo 159. Aprobación provisional

1. La aprobación provisional pone fin a la tramitación municipal del procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

2. El Ayuntamiento debe resolver sobre la aprobación provisional:

a) Cuando se trate de instrumentos elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, antes de nueve meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial o en su caso del anuncio de información pública por iniciativa privada.

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

3. Transcurridos los plazos citados en el apartado anterior, puede solicitarse la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180 .

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

Artículo 160. Remisión para aprobación definitiva

1. Una vez aprobados provisionalmente los instrumentos de planeamiento general, el Ayuntamiento debe remitirlos para su aprobación definitiva al órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma:

a) Cuando se trate de municipios con población inferior a 5.000 habitantes, o de municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia, a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.

b) Cuando se trate de los restantes municipios, a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

2. La documentación que se remita para aprobación definitiva debe incluir el expediente administrativo original tramitado por el Ayuntamiento o copia compulsada del mismo, junto con tres ejemplares de la documentación técnica y su correspondiente soporte informático.

3. En toda la documentación impresa que se remita para aprobación definitiva debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada provisionalmente.

4. Los Ayuntamientos que cuenten con firma electrónica podrán remitir el expediente administrativo y la documentación técnica en soporte electrónico adecuadamente diligenciado en dicha forma.

Artículo 161. Aprobación definitiva

1. La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma.

2. El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe examinar el instrumento de planeamiento general realizando un doble control:

a) Control de la legalidad de las determinaciones y del procedimiento: este control es pleno, salvo si entran en juego conceptos jurídicos indeterminados que no afecten a competencias supramunicipales, para los cuales el margen de apreciación corresponde al Ayuntamiento.

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

3. Una vez examinado el instrumento, si el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma no observa ninguna deficiencia, debe aprobarlo definitivamente en los mismos términos en los que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento. Cuando observe alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:

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

b) Suspender su aprobación definitiva para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo.

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

4. El transcurso de los plazos citados en el apartado anterior sin que el Ayuntamiento eleve de nuevo el instrumento con las deficiencias debidamente subsanadas, podrá justificar la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables al Ayuntamiento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública, solicitar informes sectoriales o realizar trámites ante otras administraciones públicas.

Artículo 162. Aprobación por silencio

1. El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general, y notificar dicha resolución al Ayuntamiento, antes de tres meses desde la recepción del instrumento con toda su documentación técnica y administrativa completa, transcurridos los cuales el instrumento puede entenderse aprobado definitivamente por silencio.

2. Sin perjuicio del transcurso del plazo citado en el apartado 1, no puede entenderse aprobado definitivamente por silencio ningún instrumento de planeamiento general:

a) Que no contenga todas las determinaciones y documentación exigibles.

b) Cuyo procedimiento de elaboración y aprobación no haya cumplido lo dispuesto en los artículos 153 a 160, en especial en cuanto al trámite de información pública.

3. Cuando tras la aprobación definitiva por silencio se aprecie la existencia de deficiencias que

no incurran en los supuestos citados en el apartado anterior, pueden ser subsanadas por el órgano competente para la aprobación definitiva.

Artículo 162. bis Aprobación de planeamiento supramunicipal

1. Para la aprobación de los siguientes instrumentos se aplicará lo dispuesto en los artículos 152 a 158, sustituyendo las referencias al Ayuntamiento por la Consejería 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.

SECCIÓN 4ª. Aprobación del planeamiento de desarrollo

Artículo 163. Competencias

La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde:

a) Para los Estudios de Detalle, al Ayuntamiento, conforme a los siguientes artículos.

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

1º En Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, al Ayuntamiento, conforme a los siguientes artículos.

2.º En los demás Municipios, conforme a los artículos 159 a 162.

c) Para los Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado y los Planes Especiales que no estén previstos en el planeamiento general: A la Comisión Territorial de Urbanismo, conforme a los artículos 159 a 162.

d) Para los Planes Especiales que afecten a varios términos municipales, a la Junta de Castilla y León, conforme al procedimiento regulado en la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio, para la

aprobación de Planes Regionales.

Artículo 164. Tramitación simultánea con el planeamiento general

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo pueden tramitarse y aprobarse de forma conjunta con el instrumento de planeamiento general. No obstante, cuando el órgano competente para la aprobación definitiva sea diferente, la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo debe ser posterior a la publicación del acuerdo correspondiente al instrumento de planeamiento general.

Artículo 165. Aprobación por el Ayuntamiento

1. Cuando le corresponda la aprobación definitiva, el Ayuntamiento debe examinar el instrumento de planeamiento de desarrollo de que se trate tanto en cuanto a la legalidad de sus determinaciones como en cuanto a su oportunidad, así como en lo relativo a su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio y a la ordenación general establecida en el planeamiento general vigente.

2. Examinado el instrumento, el Ayuntamiento debe adoptar un acuerdo sobre el mismo antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial. Si no observa deficiencias ni considera necesario ningún cambio o corrección, debe aprobarlo definitivamente en los términos en que fue aprobado inicialmente. Si observa alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:

a) Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva.

b) Suspender su aprobación definitiva para que quien promueva el instrumento subsane las deficiencias dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo. El transcurso de dicho plazo podrá justificar la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables a quien promueva el instrumento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública o solicitar informes sectoriales.

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

Artículo 166. Aprobación por silencio

1. Cuando le corresponda la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo elaborados por otras administraciones públicas o por particulares, el Ayuntamiento debe resolver sobre la misma y notificar dicha resolución a los interesados, antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial o en su caso del anuncio de información pública por iniciativa privada. Transcurrido dicho plazo, los instrumentos de iniciativa pública se

entenderán aprobados definitivamente por silencio, siempre que haya tenido lugar la información pública.

2. Sin perjuicio del transcurso del plazo citado en el apartado anterior, no puede entenderse aprobado definitivamente por silencio ningún instrumento de planeamiento de desarrollo que incurra en alguno de los supuestos previstos en el artículo 162.2.

3. Cuando tras la aprobación definitiva por silencio se aprecie la existencia de deficiencias que no incurran en los supuestos citados en el apartado anterior, pueden ser subsanadas por el órgano competente para la aprobación definitiva.

SECCIÓN 5ª. Vigencia, revisión y modificación del planeamiento urbanístico

Artículo 167. Vigencia

Los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida. No obstante, las Administraciones públicas competentes pueden proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los artículos siguientes.

Artículo 168. Revisión

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento general la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de su ámbito en más de un 50 por 100 respecto de la ordenación anterior, sea aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los cuatro años anteriores al correspondiente acuerdo de aprobación inicial.

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

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

Artículo 169. Modificaciones

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

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se

consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

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

Artículo 170. Modificaciones de la ordenación detallada

1. En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165 .

2. En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, respetando los estándares con los que se aprobó el sector.

Artículo 171. Modificaciones de los ámbitos de Gestión o de los plazos para cumplir deberes

En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de normalización o de las unidades de actuación, o bien los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, conforme a lo dispuesto en los artículos 154 , 155 ,

158.1 y 165 . Además, para la aprobación de estas modificaciones no es obligatorio lo dispuesto en los artículos 153 , 156 , 157 y 158.2 , salvo que se incurra en alguno de los supuestos en los que la legislación del Estado exige la solicitud de informe preceptivo.

Artículo 172. Modificaciones de espacios libres y equipamientos

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

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

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

c) Cuando se trate de sistemas generales en cualquier clase de suelo, en cualquier ubicación justificada dentro del término municipal.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

Artículo 173. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población

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

a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.

b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas

cuando aumente el número de viviendas en 5 o más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

1º Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2º Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

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

2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

Artículo 173. bis Modificaciones para mejorar la accesibilidad

1. La necesidad de ocupar superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas se declara causa suficiente para modificar su clasificación y calificación cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que dicha ocupación sea indispensable para la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados u otros servicios comunes legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

b) Que se asegure la funcionalidad de los espacios públicos resultantes.

2. En los mismos términos, la necesidad de ocupación de los terrenos citados en el apartado anterior se declara también causa suficiente para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o en su caso la agrupación de comunidades.

SECCIÓN 6ª. Actos posteriores a la aprobación del planeamiento urbanístico

Artículo 174. Notificación

El acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, sea total o parcial, debe notificarse conforme a las siguientes reglas:

a) Cuando el acuerdo fuera adoptado por la Administración de la Comunidad Autónoma, la misma debe notificarlo al Ayuntamiento afectado, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado.

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

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

Artículo 175. Publicación

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

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

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

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

a) La memoria vinculante del instrumento aprobado.

b) La normativa del instrumento aprobado, entendiendo como tal exclusivamente las ordenanzas y demás documentos escritos de carácter normativo.

c) Una relación de todos los demás documentos, tanto escritos como gráficos, que integren el instrumento aprobado.

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

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

4. Transcurrido un mes desde el acuerdo de aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso desde que pueda considerarse aprobado por silencio, sin que la administración competente haya procedido a su publicación oficial, quien lo haya promovido podrá instar a la Consejería competente en materia de urbanismo para que proceda a su publicación oficial.

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

Artículo 176. Interpretación

1. Cuando se observen discrepancias entre varios documentos de un mismo instrumento de planeamiento urbanístico u otras dudas interpretativas sobre sus determinaciones, deben seguirse las reglas de interpretación señaladas en el propio instrumento. En su defecto, debe atenderse por orden de prevalencia a la memoria vinculante, la normativa, el catálogo, los planos de ordenación y el estudio económico. En último extremo, debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.

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

Artículo 177. Corrección de errores

El órgano competente para la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento urbanístico puede corregir en cualquier momento cuantos errores materiales se observen en su documentación, de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 178. Textos refundidos

1. Cuando el número o la relevancia de las modificaciones acumuladas perjudiquen la coherencia o inteligibilidad de un instrumento de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento puede acordar la elaboración de un texto refundido, de oficio o a instancia de la Administración de la Comunidad Autónoma o de los particulares.

2. Los Textos Refundidos sólo pueden afectar a la documentación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que constituyan su objeto, sin alterar ninguna de sus determinaciones, sin perjuicio de las adaptaciones necesarias para homogeneizar la documentación.

3. Los Textos Refundidos deben aprobarse por el órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico refundido, y para su eficacia deben ser publicados conforme al artículo 175 .

SECCIÓN 7ª. Intervenciones especiales de la Comunidad Autónoma

Artículo 179. Suspensión de vigencia

1. En casos excepcionales, el Consejero de Fomento puede suspender de forma total o parcial la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico para garantizar su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio o para defender otros intereses de ámbito supramunicipal.

2. La Orden de suspensión de vigencia debe dictarse previa audiencia a los Municipios afectados e informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, y en la misma deben indicarse los instrumentos cuya vigencia se suspenda, el alcance de la suspensión, los plazos en los que deban revisarse o modificarse los instrumentos suspendidos y la normativa que haya de aplicarse transitoriamente.

3. La Orden debe notificarse al Ayuntamiento y publicarse en el «Boletín Oficial de Castilla y León», en el «Boletín Oficial de la Provincia» y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. Esta publicación determina la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en el ámbito afectado por la suspensión de vigencia, en las condiciones y plazos establecidos en el artículo 156 .

Artículo 180. Subrogación en las competencias de elaboración y aprobación

1. Procederá la subrogación de la Administración de la Comunidad en las competencias municipales de elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, de oficio o a instancia de quienes se sientan perjudicados por la inactividad municipal:

a) En los supuestos previstos en el artículo 77 bis.

b) Si una vez transcurridos los plazos previstos en los artículos 154.2, 159.2, 161.4, 165.2, 179.2 y 181.1, no se hubieran cumplimentado los trámites establecidos en dichos preceptos.

2. La competencia para acordar la subrogación corresponde al Consejero 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.

Artículo 181. Planeamiento urbanístico anulado

1. En caso de anulación de instrumentos que hayan establecido determinaciones de planeamiento urbanístico, cuando la recuperación de la vigencia del planeamiento anterior resulte lesiva para el interés público, la consejería competente en materia de urbanismo podrá:

a) Señalar los plazos y el procedimiento para la tramitación del instrumento que haya de establecer nuevas determinaciones.

b) Indicar la normativa que deba aplicarse transitoriamente.

2. La orden correspondiente se someterá a audiencia del Ayuntamiento afectado e informe del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León. Una vez dictada se publicará en el "Boletín Oficial de Castilla y León" y se notificará al Ayuntamiento.

CAPÍTULO VI. Efectos del planeamiento urbanístico

Artículo 182. Ejecutividad

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

Artículo 183. Vinculación

1. El planeamiento urbanístico es vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento.

2. Las determinaciones del planeamiento urbanístico deben servir de base para los trabajos catastrales, para la planificación sectorial y, en general, para la programación de los recursos económicos de las Administraciones públicas.

3. Son nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contengan en los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las que se concedan con independencia de los mismos en materias reguladas en la normativa urbanística.

Artículo 184. Declaración de Utilidad Pública

1. La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, una vez publicado el acuerdo en el «Boletín Oficial de la Provincia» conforme al artículo 175 , implica:

a) La declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en los mismos.

b) La necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

2. Entre los bienes citados en el apartado anterior deben entenderse incluidos tanto los que deban ser materialmente ocupados por las obras previstas, como los que resulten necesarios para asegurar su pleno valor y rendimiento y para garantizar la protección del entorno y del medio ambiente en general, así como para definir los enlaces y conexiones con las obras públicas y otras infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial.

Artículo 185. Régimen de los usos fuera de ordenación

1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y sean declarados fuera de ordenación de forma expresa por el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

2. No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el apartado anterior, podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable:

a) Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.

b) Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

3. Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y ni ellas ni las autorizables pueden incrementar el valor de expropiación.

Artículo 186. Régimen de los usos disconformes con el planeamiento

1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, solo podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

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

TÍTULO III. Gestión Urbanística

CAPÍTULO I. Disposiciones Generales

SECCIÓN 1ª. Concepto y modalidades de gestión urbanística

Artículo 187. Concepto de gestión urbanística

La gestión urbanística es el conjunto de instrumentos y procedimientos establecidos en la Ley

5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

Artículo 188. Modalidades de gestión urbanística

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

2. En suelo urbano no consolidado, la gestión urbanística se efectúa mediante actuaciones integradas, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación, de regeneración o de renovación.

3. En suelo urbanizable, la gestión urbanística se efectúa mediante actuaciones integradas, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación.

4. No obstante, las Administraciones públicas pueden desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas para ejecutar los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

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

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

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

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

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

Artículo 189. Presupuestos de la gestión urbanística

1. La gestión urbanística requiere que esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos:

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

donde establezca la ordenación detallada, y un Estudio de Detalle o un Plan Especial en los demás ámbitosa.

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

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

d) En suelo urbanizable no delimitado, un Plan Parcial, previa aprobación de un Plan General de Ordenación Urbana o unas Normas Urbanísticas Municipales.

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

a) Actuaciones aisladas de urbanización y de rehabilitación en los terrenos que tengan la condición de suelo urbano.

b) Actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo.

Artículo 190. Obtención de suelo para dotaciones urbanísticas

Los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas pueden ser obtenidos:

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

b) Por expropiación forzosa, mediante los procedimientos previstos en la legislación del Estado y de forma complementaria en los artículos 223 a 227 para las actuaciones aisladas y 277 a 283 para las actuaciones integradas.

c) Por ocupación directa, mediante el procedimiento previsto en los artículos 228 a 232.

Artículo 191. Sujetos intervinientes en la gestión urbanística

Son sujetos intervinientes en la gestión urbanística:

a) Las Administraciones públicas y las entidades dependientes de las mismas, así como las mancomunidades, consorcios, gerencias y sociedades mercantiles que incluyan entre sus fines la gestión urbanística.

b) LosLos propietarios de terrenos y los demás afectados por actuaciones urbanísticas, sea individualmente o asociados en una entidad urbanística colaboradora.

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

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

SECCIÓN 2ª. Entidades urbanísticas colaboradoras

Artículo 192. Régimen

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras tienen personalidad jurídica propia y carácter administrativo, y están sujetas a la tutela del Ayuntamiento.

2. Las entidades urbanísticas colaboradoras se rigen por sus propios estatutos, por lo dispuesto con carácter general en esta sección y con carácter específico en las secciones que regulan cada sistema de actuación.

3. Los estatutos de las entidades urbanísticas colaboradoras deben atenerse a las normas de Derecho público en cuanto a organización, formación de voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con el Ayuntamiento. Asimismo deben constar en los estatutos:

a) Datos generales de la entidad, tales como nombre, domicilio social, fines, Municipio en cuyo término se sitúa la actuación urbanística a la que esté vinculada la entidad, e instrumentos de planeamiento urbanístico aplicables.

b) Condiciones de incorporación, que deben respetar las siguientes reglas:

1ª Debe reconocerse el derecho de los propietarios afectados por la actuación urbanística a la que esté vinculada la entidad, a incorporarse a la misma con idénticos derechos y en análogas condiciones que los miembros fundadores.

2ª Pueden regularse condiciones para la incorporación de personas físicas o jurídicas que aporten financiación o asuman la ejecución total o parcial de la actuación.

3.ª Asimismo pueden regularse condiciones para la incorporación de otras personas físicas o jurídicas afectadas por la actuación, y en particular de los sujetos citados en los artículos 462 y 463.

c) Condiciones de representación, que deben respetar las siguientes reglas:

1ª Tanto los propietarios como las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen a la entidad, y en su caso el Ayuntamiento, deben ser representados por una persona física.

2ª En los supuestos de fincas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actúan quienes ostenten su representación legal.

3ª Los cotitulares de una finca o derecho deben designar una persona como representante ante la entidad, sin perjuicio de responder solidariamente de sus obligaciones; en su defecto, dicho representante debe ser designado por el Ayuntamiento.

d) Facultades, forma de designación y régimen de convocatoria, constitución y adopción de acuerdos de los órganos de gobierno.

e) Recursos procedentes contra los acuerdos de los órganos de la entidad.

f) Normas para la recaudación de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

g) Normas sobre duración, disolución y liquidación de la entidad.

h) Otros derechos y obligaciones de los miembros de la entidad.

Artículo 193. Constitución

1. Para la constitución de una entidad urbanística colaboradora, así como para las ulteriores modificaciones de sus estatutos, deben seguirse los siguientes trámites:

a) La iniciativa de constitución se realizará por todos o algunos de los afectados por una actuación urbanística, o bien por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de todos o algunos de los citados afectados. A tal efecto se adjuntará:

1.º Una propuesta de estatutos.

2.º Una primera relación de miembros de la entidad, con sus respectivas direcciones a efectos de notificaciones.

3.º Una primera relación de las fincas incluidas en la actuación de las que sean titulares las personas citadas en el epígrafe anterior, aportando nota simple del registro de la propiedad.

b) El Ayuntamiento debe notificar la iniciativa de constitución a los propietarios y titulares de derechos que consten en el registro de la propiedad, así como en su caso a los afectados que hayan propuesto o instado la iniciativa, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días.

c) En caso de iniciativa particular, el Ayuntamiento debe efectuar la notificación prevista en la letra b) antes de un mes desde la presentación de la propuesta con su documentación completa, transcurrido el cual puede promoverse la notificación a los propietarios por iniciativa privada conforme al artículo 434 .

d) Una vez finalizado el plazo de audiencia, el órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local debe resolver sobre la constitución de la entidad, incluida la

redacción de sus estatutos, tal como fueron presentados o con las modificaciones que procedan. Este acuerdo, incluyendo los estatutos aprobados, debe publicarse en el "Boletín Oficial de Castilla y León" y notificarse a los propietarios e interesados citados en la letra b), así como al registro de la propiedad y al Registro de Urbanismo de Castilla y León.

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

f) La entidad queda constituida y adquiere personalidad jurídica con la publicación del acuerdo de constitución en el "Boletín Oficial de Castilla y León" y su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León.

g) Tanto la publicación oficial como la inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León pueden ser instadas por el Ayuntamiento o por la propia entidad. En el citado Registro debe quedar depositada copia del acuerdo de constitución, incluidos los estatutos. La inscripción debe notificarse al Ayuntamiento y al registro de la propiedad.

2. Las actuaciones realizadas antes de la inscripción de una entidad urbanística colaboradora obligan a sus miembros si las mismas son asumidas como propias de la entidad mediante acuerdo de su órgano de gobierno, posterior a la citada inscripción.

3. Las entidades urbanísticas colaboradoras deben comunicar al Ayuntamiento cualquier modificación que se produzca o acuerde respecto de la relación de sus miembros y de las fincas de las que sean titulares, así como de la composición de su órgano de gobierno.

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

Artículo 193. bis Procedimiento de constitución abreviado

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

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

b) Una vez finalizado el plazo de audiencia, si al menos dos tercios de los interesados previamente notificados no han manifestado oposición expresa, se entenderá otorgada su conformidad a la aplicación del modelo, y el Ayuntamiento deberá, sin más trámite, anunciar dicha

aplicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y notificársela a los interesados previamente notificados. Si transcurrido un mes desde el fin del trámite de audiencia el Ayuntamiento no hubiera practicado dichos trámites, podrán realizarse por iniciativa privada.

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

Artículo 194. Afección de las fincas

1. A partir de la constitución de una entidad urbanística colaboradora, la incorporación de los propietarios a la misma determina la afección de sus fincas, con carácter real, a los fines y obligaciones de la entidad.

2. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a una entidad urbanística colaboradora implica la subrogación obligatoria en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión.

Artículo 195. Acuerdos

Los acuerdos de los órganos de gobierno de las entidades urbanísticas colaboradoras deben adoptarse por mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro, salvo que en los Estatutos o en otras normas aplicables se establezca un quórum especial para determinados supuestos.

Artículo 196. Responsabilidades de los miembros

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras pueden repercutir el importe de las multas y demás sanciones que se les impongan sobre los miembros a quienes se impute la comisión de la infracción o que hayan percibido los beneficios derivados de la misma.

2. Cuando algún miembro de una entidad incumpla sus obligaciones económicas, el órgano de gobierno de la misma puede instar al Ayuntamiento para que exija el pago de las cantidades adeudadas mediante el procedimiento administrativo de apremio, y en su caso para que expropie los derechos del deudor en beneficio de la entidad.

Artículo 197. Disolución

La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras se produce por acuerdo municipal, previo cumplimiento íntegro de todos sus compromisos, fines y obligaciones y acuerdo de la propia entidad. 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.

SECCIÓN 3ª. Ejecución y garantía de la urbanización

Artículo 198. Determinación de los gastos de urbanización

1. Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística.

2. Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:

a) La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:

1º La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales.

2º La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos.

3º La plantación de arbolado y demás especies vegetales.

4º La conexión con el sistema general o en su defecto la red municipal de vías públicas.

b) La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial, y al menos de los siguientes:

1º Abastecimiento de agua potable, incluidas las redes de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego, y en su caso de captación, depósito y tratamiento.

2º Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, y en su caso las instalaciones de depuración.

3º Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.

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

5º Canalización, distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.

6º Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos municipales.

c) La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico, entendiendo incluidos:

1º La plantación de arbolado y demás especies vegetales.

2º La jardinería.

3º El tratamiento de los espacios no ajardinados.

4º El mobiliario urbano.

3. Entre los gastos de urbanización deben entenderse también incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:

a) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, tales como:

1º Los gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.

2º Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.

3º Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.

4º Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.

5º En el sistema de concurrencia, la retribución del urbanizador.

b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución:

1º La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.

2º La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.

3º El cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.

4º El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

c) La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

Artículo 199. Atribución de los gastos de urbanización

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

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

b) Los gastos de instalación, modificación y ampliación de las redes de distribución de energía eléctrica, gas y telecomunicaciones se atribuyen conforme a las siguientes reglas:

1ª Los gastos deben repartirse entre los propietarios y la entidad prestadora de cada servicio, conforme a la legislación sectorial reguladora del servicio.

2ª En defecto de legislación sectorial, los gastos corresponden íntegramente a la entidad prestadora.

3ª La entidad prestadora de un servicio urbano puede repercutir los gastos sobre los usuarios en los casos y condiciones que señale su normativa reguladora.

4ª Los gastos que, correspondiendo a la entidad prestadora de un servicio, hayan sido anticipados por los propietarios, por el Ayuntamiento o por el urbanizador, deben serles reintegrados por la entidad prestadora; a tal efecto dichos gastos pueden ser acreditados mediante certificación del Ayuntamiento.

Artículo 200. Ejecución de la urbanización

1. La ejecución de la urbanización es responsabilidad del urbanizador.

A tal efecto el urbanizador puede:

a) Disponer mediante enajenación o gravamen de los terrenos que se hayan reservado en los instrumentos de gestión urbanística para financiar los gastos de urbanización, así como concertar créditos con garantía hipotecaria sobre las fincas afectadas por la actuación.

b) Ejecutar materialmente las obras de urbanización por sus propios medios o contratar su ejecución por un constructor.

c) Poner a disposición del constructor los terrenos que sea necesario ocupar para ejecutar la urbanización, sin que dicha ocupación implique merma de los derechos de los propietarios.

2. No obstante, cuando así convenga a la funcionalidad o calidad de la urbanización, el Ayuntamiento puede acordar su ejecución total o parcial por sus propios medios o por los de otra Administración pública, mediante el procedimiento de obras públicas ordinarias regulado en la legislación sobre régimen local. En cualquier caso, dicha ejecución pública no exime a los propietarios de su obligación de costear los gastos de urbanización.

3. Para asegurar la correcta ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento ostenta la facultad de vigilar la ejecución de la urbanización y de ordenar la corrección de deficiencias en lo ya ejecutado. El coste de las actuaciones necesarias para dichas correcciones tiene la consideración de gasto de urbanización.

Artículo 201. Canon de urbanización

Para financiar la ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento puede imponer la prestación de un canon de urbanización a los propietarios a los que correspondan los gastos de

urbanización, conforme a la legislación sobre haciendas locales y a las siguientes reglas:

a) El canon debe establecerse sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística que lo justifique, excluidos los terrenos de uso y domino público, y queda afectado a la ejecución de dicha actuación urbanística.

b) El canon se devenga en proporción al aprovechamiento que corresponda a los propietarios afectados o, cuando aún no sea posible determinarlo con precisión, en proporción a la superficie de sus terrenos.

c) Los propietarios afectados deben abonar el canon que les corresponda dentro del mes siguiente a la notificación individual de su liquidación. Vencido dicho plazo y las prórrogas que justificadamente acuerde conceder el Ayuntamiento, el mismo puede proceder a la exacción del canon mediante el procedimiento administrativo de apremio.

d) El Ayuntamiento puede acordar conceder aplazamientos o fraccionamientos del pago conforme a la normativa sobre recaudación, salvo a los propietarios que hayan solicitado licencia para ejecutar las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento sobre sus terrenos antes de la total ejecución de la actuación.

Artículo 202. Garantía de urbanización

1. La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de una actuación urbanística, en especial cuando sea conveniente diferir algunas de las obras, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios afectados y en su caso del urbanizador, así como de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la actuación.

2. La garantía de urbanización se rige por lo dispuesto con carácter general en los siguientes apartados, y de forma complementaria por lo dispuesto en materia de garantías en la legislación sobre contratación administrativa.

3. La garantía de urbanización debe constituirse sobre el ámbito completo de la actuación urbanística que la justifique, y queda afectada a su ejecución. Cuando proceda su distribución entre los afectados, se devenga en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

4. La garantía de urbanización debe constituirse en el plazo de un mes:

a) En las actuaciones aisladas, desde la notificación del otorgamiento de la licencia urbanística o de la aprobación del Proyecto de Normalización.

b) En las actuaciones integradas, desde la aprobación del Proyecto de Actuación.

5. Transcurridos los plazos señalados en el apartado anterior, así como las prórrogas que justificadamente conceda el Ayuntamiento, sin que se haya constituido la garantía, el mismo puede acordar la caducidad de los efectos del instrumento de gestión urbanística o declarar la ineficacia de la licencia urbanística, en su caso.

6. La garantía de urbanización puede constituirse en alguna de las siguientes formas:

a) En efectivo.

b) Mediante hipoteca de solares situados en el mismo término municipal que la actuación a garantizar. Por acuerdo municipal, esta hipoteca puede ser pospuesta a las posteriores que se constituyan para garantizar préstamos concedidos para ejecutar la actuación.

c) Mediante aval prestado por bancos, cajas de ahorro, cooperativas de crédito, sociedades de garantía recíproca u otros establecimientos financieros de crédito autorizados para operar en España, que cumpla las siguientes condiciones:

1ª Que tenga vigencia indefinida, hasta que el Ayuntamiento resuelva expresamente su cancelación una vez extinguida la obligación garantizada.

2ª Que sea solidario respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión.

3ª Que sea pagadero al primer requerimiento del Ayuntamiento.

d) Mediante contrato de seguro de caución celebrado con entidad aseguradora autorizada para operar en España, que cumpla las siguientes condiciones:

1ª Que tenga vigencia indefinida, hasta que el Ayuntamiento resuelva expresamente declarar su cancelación una vez extinguida la obligación asegurada.

2ª Que incluya el compromiso del asegurador de indemnizar al Ayuntamiento al primer requerimiento.

3ª Que la garantía se constituya en forma de certificado individual de seguro, con la misma extensión y garantías que las resultantes de la póliza, y con referencia expresa a que ante la falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no queda extinguido el contrato, ni suspendida la cobertura, ni liberado el asegurador de su obligación en caso de que el Ayuntamiento deba hacer efectiva la garantía, ni tiene derecho el asegurador a resolver el contrato, ni puede oponer al Ayuntamiento excepción alguna contra el tomador del seguro.

e) En valores cotizados en Bolsa, tanto públicos como privados, que cumplan las siguientes condiciones:

1ª Que tengan la consideración de valores de elevada liquidez conforme a la legislación sobre contratación administrativa, entendiéndose incluidos la deuda pública y las participaciones en fondos de inversión que, conforme a su reglamento de gestión, inviertan exclusivamente en activos del mercado monetario o de renta fija.

2ª Que se encuentren representados en anotaciones en cuenta o en certificados nominativos de participaciones en fondos de inversión.

3ª Que, a efectos de la inmovilización registral de los valores, la garantía se inscriba en el registro contable en el que figuren anotados dichos valores.

4ª Que en la fecha de inmovilización registral, tengan un valor nominal igual o superior a la garantía y un valor de realización igual o superior al 105 por 100 de la garantía.

5ª Que estén libres de toda carga o gravamen en el momento de constituirse la garantía, sin que posteriormente puedan tampoco quedar gravados por ningún otro acto o negocio jurídico que perjudique la garantía durante su vigencia.

7. El Ayuntamiento puede requerir el reajuste o la reposición de la garantía de urbanización, otorgando al efecto un plazo de un mes a contar desde la notificación del requerimiento:

a) Cuando por variaciones de precios o modificación del instrumento de gestión urbanística correspondiente se alteren los gastos de urbanización estimados inicialmente.

b) Cuando la garantía experimente variaciones por amortizaciones de valores, sustituciones de éstos o de los avales, ampliaciones o reajustes de su importe o cualquier otra causa.

c) Cuando se hagan efectivas sanciones o indemnizaciones a costa de la garantía.

8. Transcurridos los plazos señalados en el apartado anterior, así como las prórrogas que justificadamente conceda el Ayuntamiento, sin que se haya reajustado o repuesto la garantía, el mismo puede adoptar alguna de las medidas previstas en el apartado 5.

9. La cancelación o devolución de la garantía de urbanización sólo procede una vez vencido el plazo de garantía posterior a la recepción de la urbanización.

Artículo 203. Contribuciones especiales

El coste de la ejecución de la urbanización y en su caso de las expropiaciones de bienes y derechos cuya privación u ocupación temporal sean necesarias al efecto, puede ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales, conforme a la legislación del Estado en materia de Haciendas Locales.

Artículo 204. Pago en terrenos de los gastos de urbanización

El pago de los gastos de urbanización, o en su caso del canon de urbanización, puede satisfacerse de forma total o parcial mediante la cesión de terrenos edificables o de aprovechamiento, en ambos casos de valor equivalente, cuando así lo autoricen los instrumentos de gestión urbanística aplicables o, en defecto de previsión expresa, cuando así se acuerde entre el Ayuntamiento y los afectados.

Artículo 205. Incumplimiento del pago de los gastos de urbanización

Ante el incumplimiento en el pago de los gastos de urbanización, el Ayuntamiento puede adoptar alguna o varias de las siguientes medidas, según las circunstancias del caso:

a) Recaudar los gastos adeudados mediante el procedimiento administrativo de apremio.

b) Ejecutar la garantía de urbanización constituida, previa tramitación de procedimiento con audiencia a los deudores.

c) Someter los terrenos afectados al régimen de venta forzosa.

d) Expropiar los terrenos afectados.

SECCIÓN 4ª. Recepción y conservación de la urbanización

Artículo 206. Entrega y recepción de la urbanización

Una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización incluidas en una actuación urbanística, procede su recepción por el Ayuntamiento. Si la urbanización fue ejecutada por el propio Ayuntamiento, la recepción se realiza conforme a la legislación sobre contratación administrativa. En otro caso se aplica el siguiente procedimiento:

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

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

c) Una vez subsanadas las deficiencias señaladas por el Ayuntamiento, el urbanizador debe reiterar la comunicación del fin de las obras, iniciándose de nuevo el procedimiento.

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

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.

f) Vencido el plazo de garantía, de no existir deficiencias en la ejecución de la urbanización, o bien cuando las mismas queden subsanadas, el urbanizador queda relevado de toda responsabilidad en relación con las mismas, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los vicios ocultos conforme a la legislación sobre contratación administrativa.

g) El Ayuntamiento debe notificar la finalización del plazo de garantía al urbanizador, así como al registro de la propiedad para la cancelación de la nota de afección de las fincas. Asimismo debe devolver la garantía constituida y reintegrar en su caso los gastos anticipados antes de seis meses desde la finalización del plazo de garantía, salvo cuando las demás obligaciones y responsabilidades del urbanizador no se encuentren extinguidas, en cuyo caso no procederá la devolución de la garantía hasta su completa extinción.

h) Pueden realizarse recepciones parciales de la urbanización, siempre que el Ayuntamiento considere que la parte recibida pueda ser destinada al uso previsto con independencia funcional de las partes aún sin recibir.

Artículo 207. Destino de la urbanización

1. Una vez recibida la urbanización, los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos, deben integrarse en el dominio público para su afección al uso común general o al servicio público. Se exceptúan de esta obligación las instalaciones y demás elementos necesarios para la prestación de servicios que conforme a la legislación sectorial deban ser cedidos a las entidades prestadoras de los mismos.

2. La cesión de los terrenos citados en el apartado anterior, cuando no se haya producido previamente como efecto de la aprobación del instrumento de gestión urbanística, debe ser perfeccionada una vez recibida la urbanización. En ningún caso puede el Ayuntamiento otorgar licencia de primera ocupación o utilización de cualesquiera construcciones o instalaciones en ámbitos donde no haya tenido lugar la cesión regulada en este artículo.

3. No obstante, los servicios urbanos de trazado aéreo o subterráneo pueden discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad privada, siempre que se constituya una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación.

Artículo 208. Conservación de la urbanización

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

mismos conforme al artículo 199 .

2. Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede suscribir un convenio urbanístico con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en un ámbito determinado, a fin de que los mismos colaboren en la conservación y mantenimiento de la urbanización de dicho ámbito. A tal efecto, además de lo dispuesto con carácter general para los convenios urbanísticos en los artículo 435 a 440, se aplican las siguientes reglas:

a) El convenio debe especificar:

1º El alcance de la colaboración de los propietarios en la conservación y mantenimiento de la urbanización, que puede ser total o parcial.

2º La duración del compromiso de colaboración de los propietarios, que no puede ser inferior a cuatro años ni superior a diez, sin perjuicio de la renovación del convenio una vez transcurrido el plazo inicialmente previsto en el mismo.

b) La firma del convenio determina para los propietarios afectados, incluidos en su caso el Ayuntamiento y las demás Administraciones públicas que lo sean, la obligación de constituir una Entidad de Conservación y de permanecer integrados en la misma en tanto esté vigente el convenio, de acuerdo a las normas generales señaladas en los artículos 192 a 197 para las entidades urbanísticas colaboradoras y a las siguientes reglas específicas:

1ª La cuota de conservación de cada propietario debe ser proporcional al aprovechamiento que les corresponda. En los inmuebles en régimen de propiedad horizontal, la cuota se distribuye entre los propietarios conforme a la normativa sobre propiedad horizontal.

2ª En los estatutos de la Entidad de Conservación debe constar que la cuota de conservación adeudada genera a favor de la Entidad, además de los recargos e intereses fijados en el Reglamento General de Recaudación, el devengo del interés legal del dinero más dos puntos.

3ª Una vez transcurrido el plazo de vigencia señalado en el convenio, si el mismo no se renueva, procede la disolución de la Entidad conforme al artículo 197 .

SECCIÓN 5ª. Derechos de realojo y retorno

Artículo 209. Ejercicio de los derechos de realojo y retorno en las actuaciones urbanísticas

En la ejecución de las actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes

legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar sus derechos de realojo y retorno conforme a la legislación del Estado y complementariamente a las siguientes reglas:

a) En actuaciones de expropiación, la obligación de hacer efectivos los derechos de realojo y retorno corresponde a la administración expropiante, o en su caso al beneficiario de la expropiación.

b) En actuaciones sin expropiación, la obligación de hacer efectivos los derechos de realojo y retorno corresponde:

1.º Al urbanizador, respecto de los ocupantes en régimen de propiedad.

2.º Al propietario, respecto de los ocupantes en régimen de arrendamiento.

c) Los potenciales beneficiarios de los derechos regulados en este artículo deben acreditar que ya tenían la condición de ocupantes legales antes de la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística, o cuando el mismo no sea exigible, del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.

d) En todos los supuestos previstos en este artículo, los beneficiarios pueden aceptar la sustitución del realojo o del retorno por una indemnización en efectivo.

CAPÍTULO II. Actuaciones aisladas

SECCIÓN 1ª. Objeto y gestión

Artículo 210. Objeto y gestión de las actuaciones aisladas

Según su objeto, modo de gestión y clase de suelo sobre la que pueden ejecutarse, se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas:

a) En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada, actuaciones aisladas de urbanización, normalización, rehabilitación y regeneración, así como actuaciones aisladas que combinen el objeto y las características de cualquiera de las citadas.

b) En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse, mediante gestión pública:

1º Actuaciones aisladas de expropiación.

2º Actuaciones aisladas de ocupación directa.

3º Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación sobre régimen local.

SECCIÓN 2ª. Actuaciones aisladas de urbanización

Artículo 211. Objeto

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden tener por objeto:

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

b) Completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas que tengan la condición de suelo urbano aunque no cuenten con determinaciones de planeamiento urbanístico, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

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

Artículo 212. Iniciativa y modos de gestión

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

a) Promueve y ejecuta la actuación conforme a la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias.

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

2. Asimismo las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso el propietario asume la condición de urbanizador, y como tal:

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

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

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

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

4. Las actuaciones aisladas de urbanización pueden ejecutarse:

a) Previamente a la ejecución de cualesquiera construcciones e instalaciones, conforme al procedimiento regulado en el artículo siguiente.

b) Simultáneamente a la ejecución total o parcial de las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico sobre la parcela afectada por la actuación, conforme al procedimiento regulado en los dos artículos siguientes.

Artículo 213. Procedimiento de gestión privada

1. El propietario que pretenda ejecutar una actuación aislada de urbanización sobre su parcela debe solicitar el otorgamiento de la licencia urbanística conforme al artículo 293 , acompañando un proyecto técnico que programe técnica y económicamente la actuación con el detalle de los gastos de ejecución material de la urbanización necesarios para que la parcela alcance la condición de solar.

2. En los proyectos técnicos no pueden establecerse determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico, ni modificar las que estén vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 por 100.

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

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

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

c) Garantizar la ejecución de la urbanización, constituyendo en el plazo de un mes desde la notificación del otorgamiento de la licencia, una garantía de urbanización conforme al artículo 202 , por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de las obras por el Ayuntamiento.

Artículo 214. Urbanización y construcción simultáneas

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

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

b) En la solicitud de licencia urbanística debe constar expresamente que el solicitante se compromete a:

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

2º No utilizar las construcciones e instalaciones ejecutadas hasta que la urbanización haya sido recibida.

3º Establecer las condiciones anteriores en cualesquiera cesiones del derecho de propiedad o de uso que se efectúen para la totalidad o partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas.

Artículo 215. Incumplimiento de condiciones

En caso de incumplimiento de todas o algunas de las condiciones establecidas en los dos artículos anteriores, el Ayuntamiento debe adoptar todas o algunas de las siguientes medidas, evaluando las circunstancias del caso:

a) Incautar la garantía constituida y ejecutar subsidiariamente la urbanización con cargo a la misma, previo apercibimiento al propietario incumplidor.

b) Declarar la ineficacia de la licencia otorgada, sin derecho a indemnización.

c) Impedir el uso de las construcciones e instalaciones ejecutadas, en particular denegando el otorgamiento de la licencia de primera ocupación o utilización, así como de otras licencias y autorizaciones que fueran necesarias.

SECCIÓN 3ª. Actuaciones aisladas de normalización

Artículo 216. Objeto

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

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

Artículo 217. Iniciativa y modos de gestión

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

a) Promueve la actuación, elaborando y aprobando el Proyecto de Normalización, y la ejecuta conforme a lo dispuesto en el mismo.

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

2. Asimismo las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de normalización asumen en conjunto la condición de urbanizador, y como tal:

a) Promueven la actuación, elaborando a su costa el Proyecto de Normalización y presentándolo en el Ayuntamiento.

b) Ejecutan la actuación, previa aprobación del Proyecto por el Ayuntamiento, ajustándose en la ejecución a lo dispuesto en dicho Proyecto.

c) Financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

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

Artículo 218. Unidades de normalización

Las unidades de normalización son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización. Estas unidades pueden delimitarse y modificarse:

a) En el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, así como en sus revisiones y modificaciones, conforme a los criterios señalados en el artículo 97. En particular, las modificaciones de planeamiento cuyo único objeto sea la creación, agrupación, división, alteración de límites o supresión de unidades de normalización, sin alterar otras determinaciones, pueden tramitarse por el procedimiento del artículo 171 .

b) En el propio Proyecto de Normalización, aplicando los mismos criterios.

Artículo 219. Proyectos de normalización

1. Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de normalización completas.

2. Los Proyectos de Normalización no pueden:

a) Aprobarse sin que previa o simultáneamente se apruebe el instrumento de planeamiento

urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad.

b) Establecer determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estén vigentes, en ambos casos salvo lo relativo a la propia delimitación de la unidad y sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 por 100.

c) Afectar a las construcciones e instalaciones existentes que no hayan sido declaradas fuera de ordenación, salvo que así lo admitan los titulares de derechos sobre las mismas, todo ello sin perjuicio de que se incluyan dentro de una unidad de normalización.

3. Los Proyectos de Normalización deben contener los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa.

b) Delimitación de la unidad de normalización, cuando no esté delimitada por el instrumento de planeamiento general o si se modifican los límites allí previstos.

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

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

e) Documentos de información, incluyendo al menos un plano a escala 1:500, que reflejen la situación de la unidad, la parcelación original, las construcciones e instalaciones existentes en su caso, y las determinaciones del planeamiento urbanístico aplicables.

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

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

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

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

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

Artículo 220. Procedimiento

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

Artículo 221. Efectos

La aprobación definitiva de los Proyectos de Normalización produce los efectos citados en el artículo 252 para la aprobación de los Proyectos de Actuación.

SECCIÓN 4ª. Actuaciones aisladas de carácter mixto

Artículo 222. Actuaciones aisladas de carácter mixto

Las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado pueden combinar el objeto y las características de todas o algunas de las modalidades previstas en este reglamento: actuaciones de urbanización, de normalización, de rehabilitación y de regeneración. En tal caso en su desarrollo deberán seguirse las reglas establecidas para las modalidades que se apliquen.

SECCIÓN 5ª. Actuaciones aisladas de expropiación

Artículo 223. Objeto

1. Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, con alguna de las siguientes finalidades:

a) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

b) Ampliar los patrimonios públicos de suelo.

c) Sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

2. Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en este Reglamento.

Artículo 224. Requisitos y efectos

1. La ejecución de las actuaciones aisladas de expropiación requiere:

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

b) Que el instrumento citado en la letra anterior incluya la relación de propietarios y demás titulares afectados por la expropiación y la descripción de los bienes y derechos a expropiar.

c) Que durante la tramitación del instrumento citado en la letra a) sean notificadas a los propietarios y demás titulares las correspondientes hojas de aprecio.

d) En particular, cuando se trate de actuaciones que tengan por objeto ejecutar los sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas, que el instrumento citado en la letra a) las defina así y califique los terrenos necesarios con dicha finalidad.

2. El acuerdo de aprobación definitiva del instrumento que cumpla lo dispuesto en el apartado anterior produce los efectos citados en el artículo 184 , en cuanto no se deriven del planeamiento urbanístico previamente aprobado.

Artículo 225. Procedimiento de tasación conjunta

1. Mediante el procedimiento de tasación conjunta se fijan de manera razonada los precios de los terrenos afectados por la actuación, según su clasificación y calificación urbanística, estableciendo las hojas de justiprecio individualizado para cada finca, en las que se contendrán el valor del suelo y de las construcciones, instalaciones y plantaciones que sustente, y las hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. Una vez notificada la aprobación del instrumento que legitime la expropiación conforme al artículo anterior, si los afectados, dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración contenida en su hoja de aprecio, la Administración expropiante debe trasladar el expediente a la Comisión Territorial de Valoración para que fije el justiprecio. En otro caso, el silencio del interesado se considera como aceptación de la valoración fijada en la hoja de aprecio, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

3. El justiprecio de los bienes y derechos a expropiar puede satisfacerse, de acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos o mediante la cesión de aprovechamiento que corresponda a la Administración expropiante, en ambos casos de valor equivalente.

4. El pago o depósito de la valoración establecida en el instrumento que legitime la expropiación, o en su caso la aprobación del documento de adjudicación de terrenos de valor equivalente a los propietarios expropiados, habilita a la Administración expropiante para ocupar las fincas previo levantamiento de las correspondientes actas, y produce los efectos previstos en la legislación sobre expropiación forzosa, sin perjuicio de que continúe la tramitación de los procedimientos para la determinación definitiva del justiprecio ante la Comisión Territorial de Valoración.

Artículo 226. Expropiación de dotaciones urbanísticas públicas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

En las actuaciones aisladas que tengan por objeto la expropiación de terrenos reservados para

la ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, la Administración expropiante se integra en la unidad de actuación a la que esté adscrito el aprovechamiento de los terrenos expropiados, subragándose en los derechos y obligaciones del propietario original.

Artículo 227. Incumplimiento de plazos

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

2. Transcurrido el plazo citado sin que se haya iniciado la actuación, los propietarios pueden advertir al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la Ley transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

3. A tal efecto, los propietarios pueden presentar sus correspondientes hojas de aprecio, y transcurridos tres meses sin que el Ayuntamiento notifique su aceptación o bien sus hojas de aprecio contradictorias, los propietarios pueden dirigirse a la Comisión Territorial de Valoración para que fije el justiprecio correspondiente. La valoración debe entenderse referida al momento del inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley.

SECCIÓN 6ª. Actuaciones aisladas de ocupación directa

Artículo 228. Objeto

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

2. La ocupación directa consiste en el reconocimiento al propietario de terrenos reservados para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, de su derecho a integrarse en una unidad de actuación de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, en la cual el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios. En dicha unidad, el propietario ocupado se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento.

Artículo 229. Requisitos

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

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

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

Artículo 230. Procedimiento

La ejecución de las actuaciones aisladas de ocupación directa debe ajustarse al siguiente procedimiento:

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

b) Terminado dicho plazo de audiencia debe levantarse el acta de ocupación, haciendo constar las siguientes circunstancias:

1ª Datos de identificación de los titulares de derechos sobre las fincas ocupadas.

2ª Resultado del trámite de audiencia a dichos titulares.

3ª Descripción escrita y gráfica de las fincas o partes de fincas objeto de ocupación directa, indicando la superficie ocupada, su aprovechamiento y los datos registrales, incluidas las cargas que hayan de cancelarse por ser incompatibles con el planeamiento.

4ª Unidad de actuación en la que haya de hacerse efectivo el aprovechamiento.

c) Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados o sin persona que los represente, o cuando se trate de propiedad litigiosa, las actuaciones señaladas deben practicarse con intervención del Ministerio Fiscal.

d) El Ayuntamiento debe expedir a favor de cada propietario certificación del acta de ocupación, remitiendo copia al Registro de la Propiedad para inscribir a favor del Ayuntamiento la superficie ocupada y a favor de los propietarios el aprovechamiento de las fincas ocupadas, a cuyos folios se trasladarán todos los asientos vigentes de las mismas.

Artículo 231. Efectos

La ejecución de las actuaciones aisladas de ocupación directa produce los siguientes efectos:

a) El levantamiento del acta de ocupación directa produce los efectos citados en el artículo 252 para la aprobación de los Proyectos de Actuación.

b) Las cargas o derechos existentes sobre las fincas ocupadas pueden quedar liberadas, recibiendo sus titulares aprovechamiento en proporción al valor de su derecho, si en el momento de la ocupación el propietario de la finca y los titulares de las cargas presentan escritura pública otorgada por ellos en la que se repartan el aprovechamiento de la finca ocupada a título de dominio. En tal caso, todos ellos tienen la consideración de propietarios al efecto de hacer efectivo su derecho en la unidad de actuación en que han de integrarse.

c) Los propietarios afectados por la ocupación directa tienen derecho a indemnización por ocupación temporal, conforme a la legislación del Estado, desde el levantamiento del acta de ocupación hasta la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación de la unidad de actuación en la que se hayan integrado.

Artículo 232. Incumplimiento de plazos

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

2. Transcurridos cuatro años desde la ocupación directa sin que se haya aprobado definitivamente el instrumento de gestión urbanística que contenga la reparcelación de la unidad de actuación en la que se hayan integrado los propietarios de las fincas ocupadas, pueden éstos advertir al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la Ley transcurridos seis meses desde dicha advertencia, conforme al procedimiento regulado en el artículo 227.3 .

CAPÍTULO III. Actuaciones integradas: Disposiciones Comunes

SECCIÓN 1ª. Objeto y gestión

Artículo 233. Objeto de las actuaciones integradas

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

Artículo 234. Gestión de las actuaciones integradas

1. Las actuaciones integradas se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, denominadas unidades de actuación.

2. Las actuaciones integradas utilizan como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Actuación. No obstante, cuando el Proyecto de Actuación no incluya las determinaciones completas sobre reparcelación, debe aprobarse posteriormente un Proyecto de Reparcelación.

Asimismo, cuando el Proyecto de Actuación no incluya las determinaciones completas sobre urbanización, debe aprobarse posteriormente un Proyecto de Urbanización.

3. Para la gestión de las actuaciones integradas se aplican las disposiciones comunes establecidas en este capítulo, junto con las normas específicas señaladas para cada uno de los siguientes sistemas de actuación:

a) Sistema de concierto, regulado en los artículos 255 a 258.

b) Sistema de compensación, regulado en los artículos 259 a 263.

c) Sistema de cooperación, regulado en los artículos 264 a 268.

d) Sistema de concurrencia, regulado en los artículos 269 a 276.

e) Sistema de expropiación, regulado en los artículos 277 a 283.

Artículo 235. El urbanizador en las actuaciones integradas

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

a) Asumir las obligaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, y en particular en el Proyecto de Actuación.

b) Elaborar los Proyectos de Reparcelación y Urbanización cuando el Proyecto de Actuación no incluya todas las determinaciones sobre reparcelación y urbanización.

c) Ejecutar la actuación, previa aprobación por el Ayuntamiento del Proyecto de Actuación y en su caso de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

d) Financiar los gastos de urbanización previstos en el Proyecto de Actuación y en su caso en el Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

e) Responder de los daños causados por la ejecución de la actuación, salvo cuando se deban al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, o de instrucciones escritas del Ayuntamiento.

SECCIÓN 2ª. Unidades de actuación

Artículo 236. Concepto de unidad de actuación

1. Las unidades de actuación son superficies delimitadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable o coincidentes con los mismos, que definen el ámbito completo de una actuación integrada.

2. Los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y de las demás dotaciones urbanísticas públicas deben ser considerados como parte integrante de las unidades de actuación en las que hayan sido incluidos, y sus propietarios deben ser tenidos como propietarios de la unidad de actuación, a todos los efectos.

3. Cuando alguna de las fincas incluidas en una unidad de actuación pertenezca a una comunidad proindiviso, cada comunero puede disponer libremente de su parte sin necesidad de consentimiento de los demás comuneros, a los solos efectos de la gestión urbanística, incluido el cómputo de la mayoría exigida para proponer determinados sistemas de actuación.

Artículo 237. Delimitación y modificación

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

2. Las unidades de actuación pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. En particular, las modificaciones cuyo único objeto sea la agrupación o división de unidades ya existentes o la alteración de límites entre varias unidades, sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento vigente, pueden tramitarse por el procedimiento del artículo 171 .

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

Artículo 238. Bienes de dominio público

1. Los bienes de dominio público incluidos en la unidad de actuación para los cuales el planeamiento urbanístico mantenga el uso que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos no deben verse afectados por la gestión urbanística.

2. Cuando en la unidad existan bienes de dominio público para los cuales el planeamiento urbanístico establezca un uso diferente del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se aplican los siguientes criterios:

a) Para los de titularidad no municipal, el Ayuntamiento debe instar ante la Administración competente el procedimiento que corresponda para su mutación demanial o desafectación.

b) Para los de titularidad municipal, se aplica la legislación sobre régimen local.

c) En caso de duda sobre su titularidad, deben entenderse municipales.

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

4. Cuando los bienes de dominio público hayan sido adquiridos por cesión gratuita, se aplican las siguientes

reglas:

a) Cuando su superficie total sea igual o inferior a la superficie de los bienes de dominio público que resulten del planeamiento urbanístico, se entienden sustituidos unos por otros.

b) Cuando su superficie total sea superior a la superficie de los bienes de dominio público que resulten del planeamiento urbanístico, su Administración titular tiene derecho, como propietaria, al aprovechamiento correspondiente al exceso de superficie.

5. Cuando no sea posible determinar el carácter oneroso o gratuito de la adquisición de los bienes de dominio público desafectados, se presume su adquisición por cesión gratuita.

Artículo 239. Diferencias de aprovechamiento

1. Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad de actuación sea superior al aprovechamiento que corresponda al conjunto de sus propietarios, el exceso corresponde al Ayuntamiento y debe incorporarse al Patrimonio Municipal de Suelo.

2. Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad de actuación sea inferior al aprovechamiento que corresponda al conjunto de sus propietarios, el Ayuntamiento debe compensar la diferencia optando, previa audiencia a los propietarios afectados, por alguna o varias de las siguientes posibilidades:

a) Atribuir a los propietarios afectados aprovechamiento de titularidad municipal en unidades de actuación que se encuentren en situación inversa.

b) Abonar el valor de la diferencia de aprovechamiento en efectivo.

c) Asumir gastos de urbanización por valor equivalente.

SECCIÓN 3ª. Proyectos de actuación

Objeto y determinaciones generales

Artículo 240. Objeto, contenido y limitaciones

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

2. Sin perjuicio de las especialidades que se establecen para cada sistema de actuación, los Proyectos de Actuación deben establecer los siguientes grupos de determinaciones:

a) Determinaciones generales.

b) Determinaciones sobre la urbanización de la unidad de actuación.

c) Determinaciones sobre la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación.

3. Los Proyectos de Actuación no pueden establecer determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico ni suprimir o modificar las que estén vigentes, con las siguientes excepciones, que se justificarán adecuadamente:

a) La delimitación de las unidades de actuación.

b) Las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 por 100.

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

Artículo 241. Determinaciones generales

Los Proyectos de Actuación deben incluir las siguientes determinaciones generales:

a) Sistema de actuación propuesto.

b) Urbanizador propuesto y, en su caso, persona física que actúe como su representante, indicando su domicilio a efectos de notificaciones.

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

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

e) Documentos de información, que reflejen adecuadamente las características relevantes de la unidad de actuación, tales como situación, topografía, elementos naturales, parcelación y construcciones e instalaciones existentes, incluyendo planos a escala mínima 1:1.000. También debe indicarse el planeamiento urbanístico vigente, reproduciendo los planos aplicables.

f) Documentos que acrediten que, una vez aprobado el Proyecto, podrá constituirse una garantía de urbanización conforme al artículo 202 por el importe que determine el Ayuntamiento entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos. Si el Proyecto se elabora por administraciones públicas o entidades dependientes de las mismas, es suficiente la acreditación de la existencia de crédito comprometido con cargo a fondos públicos.

g) Plazos para la ejecución de la actuación, que no pueden ser superiores a los señalados en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

h) Cuando resulte conveniente para el mejor desarrollo de la actuación, los compromisos complementarios que asuma el urbanizador en cuanto a ejecución de dotaciones urbanísticas públicas o privadas u otras construcciones o instalaciones, afección de determinados inmuebles a fines sociales o cualesquiera otras prestaciones.

SECCIÓN 4ª. Proyectos de actuación

Determinaciones sobre urbanización

Artículo 242. Determinaciones básicas sobre urbanización

1. Las determinaciones sobre urbanización tienen por objeto la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar, de forma que pueda estimarse su coste, así como la distribución del mismo en proporción al aprovechamiento correspondiente a los propietarios.

2. Respecto de las determinaciones sobre urbanización, los Proyectos de Actuación pueden limitarse a incluir las bases para la urbanización de la unidad de actuación, señalando al menos:

a) El plazo para que el urbanizador elabore un Proyecto de Urbanización que incluya las determinaciones completas sobre urbanización señaladas en el artículo siguiente.

b) Las características técnicas mínimas que deba cumplir el Proyecto de Urbanización.

c) La estimación justificada del importe total de los gastos de urbanización.

d) Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización.

Artículo 243. Determinaciones completas sobre urbanización

Si los Proyectos de Actuación no se limitan sólo a incluir las bases para la urbanización de la unidad de actuación, deben incluir todas las determinaciones precisas para definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución de la urbanización, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización necesarios, de forma que pueda estimarse su coste y su distribución entre los propietarios afectados, y respetando las siguientes reglas:

a) La distribución de los gastos de urbanización entre los propietarios afectados se efectúa en proporción al aprovechamiento que les corresponda. No obstante, si aún no está aprobado el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, el reparto debe efectuarse en proporción a la superficie de sus fincas de origen.

b) Las determinaciones sobre urbanización deben redactarse con la precisión suficiente para poder ser ejecutadas bajo la dirección de técnicos diferentes de sus redactores.

c) Las determinaciones sobre urbanización deben reflejarse en los siguientes documentos:

1º Memoria descriptiva y justificativa de las obras de urbanización.

2º Planos de urbanización que definan los contenidos técnicos de las obras.

3º Pliego de condiciones técnicas.

4º Mediciones.

5º Cuadro de precios.

6º Presupuesto.

SECCIÓN 5ª. Proyectos de actuación

Determinaciones sobre reparcelación

Artículo 244. Determinaciones básicas sobre reparcelación

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

2. Respecto de las determinaciones sobre reparcelación, los Proyectos de Actuación pueden limitarse a incluir las bases para la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación, las cuales deben señalar al menos:

a) El plazo para que el urbanizador elabore un Proyecto de Reparcelación que incluya las determinaciones completas sobre reparcelación señaladas en el artículo siguiente.

b) Los criterios para la definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación, así como para la valoración y adjudicación de las parcelas resultantes y para la determinación de las compensaciones e indemnizaciones que procedan.

Artículo 245. Determinaciones completas sobre reparcelación

Si los Proyectos de Actuación no se limitan sólo a incluir las bases para la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación, deben incluir las siguientes determinaciones completas sobre reparcelación, conforme a las reglas establecidas en los artículos 246 , 247 y 248 , reflejando dichas determinaciones en los documentos citados en el artículo 249 :

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

b) Definición de los derechos de los afectados por la reparcelación.

c) Valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación.

d) Adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación.

e) Compensaciones e indemnizaciones que resulten de la reparcelación.

Artículo 246. Definición de derechos

La definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Los derechos de los propietarios son proporcionales a la superficie de sus fincas de origen respectivas, incluso si eran exteriores a la unidad de actuación.

b) En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de los terrenos, debe prevalecer ésta. Si la discordancia se plantea en orden a la titularidad de derechos, dado que la resolución del conflicto corresponde a los Tribunales, el Proyecto de Actuación debe limitarse a constatar que la titularidad es dudosa o litigiosa, según proceda, asumiendo el Ayuntamiento la representación de los derechos e intereses de esas titularidades durante la tramitación del Proyecto de Actuación, salvo convenio entre las partes interesadas.

c) Los propietarios de las obras de urbanización que puedan ser conservadas por resultar conformes con el planeamiento urbanístico y útiles para la ejecución de la actuación tienen derecho a ser indemnizados según el coste de reposición de las obras, corregido según su antigüedad y estado de conservación y con independencia del valor del suelo.

d) Los propietarios de las construcciones y obras de urbanización existentes que no puedan ser conservadas tienen derecho a ser indemnizados según su coste de reposición, corregido según su antigüedad y estado de conservación y con independencia del valor del suelo. Asimismo los propietarios de las instalaciones y plantaciones existentes que no puedan ser conservadas tienen derecho a ser indemnizados conforme a lo dispuesto para su valoración en la legislación sobre expropiación forzosa y en la legislación sectorial aplicable, y de forma subsidiaria según las normas de Derecho Administrativo, Civil y Fiscal aplicables, y con independencia del valor del suelo. A tal efecto se entiende que no pueden ser conservadas las construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

1ª Que sea imprescindible su eliminación para ejecutar la actuación.

2ª Que queden emplazadas en una parcela resultante que no se adjudique a su propietario.

3ª Que estén destinadas a usos prohibidos en el planeamiento urbanístico vigente.

4ª Que hayan sido declaradas fuera de ordenación por el planeamiento urbanístico vigente.

5ª Que sean disconformes con el planeamiento urbanístico y el aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre la parcela resultante en la que queden emplazadas sea superior o inferior en más de un 15 por 100 al que corresponda a su propietario.

e) Las reglas establecidas en la letra anterior son también aplicables para determinar las indemnizaciones a las que tienen derecho los titulares de servidumbres, cargas, derechos reales, derechos de arrendamiento y demás derechos que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico.

f) Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione, mantienen sus derechos y resultan adjudicatarios en el mismo concepto en que lo eran anteriormente por aplicación del principio de subrogación real.

Artículo 247. Valoración de las parcelas resultantes

La valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo a las siguientes reglas en el marco de lo dispuesto sobre valoraciones en la legislación del Estado:

a) Como regla general, la valoración se determina aplicando al aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre cada parcela resultante, el valor básico de repercusión recogido en las ponencias de valores catastrales vigentes.

b) En caso de inexistencia de los valores de las ponencias catastrales, o cuando los mismos sean manifiestamente incongruentes con la realidad del mercado inmobiliario, la valoración se determina aplicando los valores de repercusión obtenidos por el método residual, e introduciendo en caso necesario coeficientes de ponderación relativos al uso y la tipología edificatoria de la parcela resultante, conforme a la normativa sobre valoración catastral.

Artículo 248. Adjudicación de las parcelas resultantes

La adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación, o parcelas resultantes, debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Debe ser objeto de adjudicación toda la superficie que conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable.

b) Los propietarios, el Ayuntamiento y en su caso el urbanizador deben recibir parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponda en proporción a sus derechos.

c) Los propietarios deben recibir parcelas situadas sobre sus fincas de origen, o de no ser factible en el lugar más próximo posible, salvo cuando más de un 50 por 100 de la superficie de las fincas de origen esté reservada para dotaciones urbanísticas públicas.

d) No deben adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable definida en el planeamiento urbanístico, o que no sean adecuadas para su uso conforme al mismo.

e) Cuando el aprovechamiento que corresponda a cada propietario no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas en plena propiedad, los restos deben satisfacerse mediante adjudicación en proindiviso o, de no ser posible o conveniente, en efectivo. En particular, procede la adjudicación en efectivo para los propietarios a los que corresponda menos del 25 por 100 de la parcela mínima edificable.

f) Los terrenos con construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento, o que puedan ser conservadas por no encontrarse en las situaciones citadas en el artículo 246.d) , deben adjudicarse a sus propietarios originales, sin perjuicio de que se normalicen sus linderos en la parte no edificada y de las compensaciones en efectivo que procedan.

g) Los propietarios en régimen de comunidad de bienes, así como los propietarios de edificios en régimen de propiedad horizontal que no puedan ser conservados conforme al artículo 246.d), deben recibir parcelas en régimen de comunidad de bienes, con participaciones en proporción a sus derechos originales.

Artículo 249. Documentación sobre reparcelación

1. Si el Proyecto de Actuación incluye las determinaciones completas sobre reparcelación, las mismas deben reflejarse en una Memoria de Reparcelación, en la que conste:

a) Relación de los afectados por la reparcelación no citados en el artículo 241.d) : Titulares de aprovechamiento que deba hacerse efectivo en la unidad, titulares de derechos reales o de arrendamiento sobre fincas incluidas en la unidad, y cualesquiera otros interesados que hayan comparecido justificando su derecho o interés legítimo.

b) Descripción de las fincas incluidas en la unidad de actuación en todo lo no citado en el artículo 241.c), así como de las unidades de aprovechamiento que deban hacerse efectivas en la unidad, especificando su titularidad, así como las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y demás datos registrales. Cuando una finca se incluya sólo en parte en la unidad, la descripción puede limitarse a la parte afectada señalando sus linderos respecto de la finca matriz. Asimismo debe hacerse constar la existencia de fincas no inscritas, los casos de doble inmatriculación, propietarios desconocidos o titularidad controvertida, y en general todas las discrepancias entre la realidad de las fincas y los datos del Registro de la Propiedad, a los efectos de restablecer la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral.

c) Descripción de las construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización

existentes en la unidad de actuación, indicando para las que puedan ser conservadas las parcelas resultantes en las que se ubican, y para las que no puedan ser conservadas la indemnización que corresponda a su titular, así como la relación de ocupantes con derechos de realojo o retorno, en su caso.

d) Descripción de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen, indicando para los que deban ser objeto de traslado las parcelas resultantes a las que se trasladan, y para los que deban ser cancelados el motivo de su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico así como la indemnización que corresponda a su titular.

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

f) Determinación de la cuota y del importe que se atribuya en la cuenta de liquidación provisional a cada una de las parcelas resultantes de la reparcelación, con advertencia de su carácter provisional hasta la liquidación definitiva de la reparcelación.

2. Asimismo, cuando el Proyecto de Actuación incluya las determinaciones completas sobre reparcelación, las mismas deben reflejarse en los siguientes documentos complementarios:

a) Planos de reparcelación a escala 1:500, complementarios de los documentos citados en el artículo 241.e) :

1º Plano de valoración de las parcelas resultantes.

2º Plano de adjudicación de las parcelas resultantes.

3º Plano superpuesto de información y adjudicación.

b) Cuenta de liquidación provisional de la reparcelación, en la que debe constar:

1º El coste previsto de la ejecución material de la urbanización.

2º El coste previsto de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

3º Los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y los demás gastos complementarios de la ejecución material de la actuación.

4º Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en

los casos en los que exista incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o con su ejecución, la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la demolición de construcciones e instalaciones, la destrucción de plantaciones y obras de urbanización, el cese de actividades, incluso gastos de traslado, y el ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

5º Las compensaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación producidas, tanto por defecto como por exceso, incluidos los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a las edificaciones e instalaciones que se conserven.

c) Cuentas de liquidación individual de cada afectado por la reparcelación, que reflejen tanto sus respectivos derechos como las parcelas completas o en proindiviso que se les adjudiquen y las cantidades en efectivo que les correspondan. Para la elaboración de estas cuentas son de aplicación las siguientes reglas:

1º Las partidas de cada cuenta deben quedar compensadas, cuando fueran de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.

2º Los saldos de las cuentas deben entenderse provisionales y a buena cuenta hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación, en la que corresponde dirimir los errores y omisiones que se adviertan y las rectificaciones que se estimen procedentes.

3º Los saldos de las cuentas son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y el urbanizador.

4º Los saldos adeudados por los adjudicatarios pueden satisfacerse mediante transmisión del dominio de parcelas adjudicadas o de su aprovechamiento, mediando acuerdo entre acreedor y deudor. El Ayuntamiento puede conceder, a petición de los interesados, fraccionamientos y aplazamientos de pago conforme a la normativa sobre recaudación.

SECCIÓN 6ª. Proyectos de actuación

Elaboración, aprobación y efectos

Artículo 250. Elaboración

1. Los Proyectos de Actuación pueden ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares.

2. A efectos de la elaboración de Proyectos de Actuación, el Ayuntamiento debe solicitar del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas incluidas en la unidad de actuación. Asimismo puede autorizar la ocupación temporal de los terrenos de la unidad de actuación a fin de comprobar u obtener información, conforme a la legislación expropiatoria.

3. Los propietarios y titulares de derechos afectados por una actuación urbanística están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y

afecten a sus fincas. La omisión, error o falsedad en la declaración no debe afectar al contenido ni a los efectos del Proyecto de Actuación y, si se aprecia dolo o negligencia grave, puede exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, debe prevalecer ésta sobre aquéllos.

Artículo 251. Aprobación

1. Los Proyectos de Actuación no pueden aprobarse sin que previa o simultáneamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación.

2. Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación para desarrollar una actuación integrada, con toda su documentación completa, no puede aprobarse definitivamente ningún otro Proyecto de Actuación presentado con posterioridad para desarrollar la misma actuación, mientras el Ayuntamiento no resuelva denegar la aprobación del primero.

3. Los Proyectos de Actuación pueden aprobarse y modificarse de forma independiente mediante el siguiente procedimiento, completado con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación en su sección correspondiente:

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

b) En caso de iniciativa particular o de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación inicial del Proyecto antes de tres meses desde su presentación con su documentación completa, transcurridos los cuales puede promoverse la información pública y la notificación a los propietarios por iniciativa privada conforme a los artículos 433 y 434 .

c) El acuerdo de aprobación inicial del Proyecto puede suspender el otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 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.

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

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

5. Las mejoras que se ejecuten en el ámbito de la unidad de actuación con posterioridad a la aprobación inicial del Proyecto de Actuación en ningún caso otorgan derechos superiores a los que se poseían antes de la misma.

Artículo 252. Efectos

1. Con las especialidades establecidas para cada sistema de actuación, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de actuación y otorga la condición de urbanizador a quien se proponga al efecto en el Proyecto, en los términos y con las obligaciones señalados en los artículos 191 y 235.

2. Asimismo, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación determina la afección real de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación, en proporción a su porcentaje de la superficie total de la unidad. A efectos de hacer constar dicha afección, una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del Proyecto de Actuación, el urbanizador debe depositar el Proyecto en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan. Esta obligación no afecta a los documentos sobre urbanización citados en el artículo 243 .

3. La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, cuando contenga las determinaciones completas sobre urbanización, habilita el inicio de las obras de ejecución de la urbanización, que en otro caso requiere la ulterior aprobación del Proyecto de Urbanización.

4. La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, cuando contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, produce los siguientes efectos, que en otro caso se derivan de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación:

a) Transmisión a la Administración pública correspondiente, en pleno dominio y libres de

cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afección a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al patrimonio público de suelo correspondiente, en su caso.

b) Afección de los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas a dicha ejecución, sin más trámites.

c) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas de origen por las parcelas resultantes adjudicadas, siempre que quede claramente establecida su correspondencia. En tal caso, las titularidades limitadas y los derechos y gravámenes existentes sobre las fincas de origen quedan referidas, sin solución de continuidad y aunque no se los mencione, a las correlativas parcelas resultantes, en su mismo estado y condiciones. No obstante, cuando existan derechos reales o cargas incompatibles con las determinaciones del planeamiento o con su ejecución, el acuerdo de aprobación del instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación debe declarar su extinción y fijar la indemnización, que no tiene carácter de gasto de urbanización y corresponde a su propietario original.

d) Afección real de las parcelas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación, y en especial al pago de los gastos de urbanización, conforme al saldo de la cuenta de liquidación correspondiente.

e) Respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las construcciones, instalaciones y plantaciones que deban destruirse, el acuerdo de aprobación del Proyecto tiene el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios.

f) Las adjudicaciones de parcelas y las indemnizaciones que resulten de la reparcelación gozan de las exenciones y bonificaciones fiscales establecidas en la legislación aplicable respecto de los tributos que graven los actos documentados y las transmisiones patrimoniales.

g) Una vez aprobado el Proyecto, pueden realizarse y documentarse operaciones jurídicas complementarias que no se opongan al contenido sustancial de la reparcelación efectuada ni a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, ni causen perjuicio a terceros.

SECCIÓN 7ª. Otras disposiciones generales para la gestión de las actuaciones integradas

Artículo 253. Proyectos de urbanización y de reparcelación independientes

1. Cuando el Proyecto de Actuación no contenga las determinaciones completas sobre urbanización definidas en el artículo 243 , el urbanizador debe elaborar y presentar ante el Ayuntamiento un Proyecto de Urbanización que las complete.

2. Asimismo, cuando el Proyecto de Actuación no contenga las determinaciones completas sobre reparcelación definidas en los artículos 245 a 248, el urbanizador debe elaborar y presentar

ante el Ayuntamiento un Proyecto de Reparcelación que las complete.

3. Los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación no pueden aprobarse ni entenderse aprobados por silencio sin la previa aprobación del Proyecto de Actuación. Tampoco pueden establecer determinaciones propias del planeamiento urbanístico ni modificar las que estén vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 por 100.

4. Los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación se aprueban y se modifican conforme al procedimiento regulado en el artículo 251.3 , con las siguientes particularidades:

a) Cuando durante los trámites de información pública y audiencia a los propietarios no se hayan presentado alegaciones ni se hayan formulado informes contrarios a la aprobación del Proyecto, el mismo se entiende aprobado definitivamente sin necesidad de resolución expresa. En tal caso las notificaciones y publicaciones oficiales deben referirse a la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa.

b) Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación de los Proyectos de Reparcelación, deben depositarse en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan.

Artículo 254. Liquidación definitiva de la reparcelación

1. Procede la liquidación definitiva de la reparcelación una vez recibida la urbanización por el Ayuntamiento y transcurrido el plazo de garantía. La cuenta de liquidación debe ser elaborada por el urbanizador y aprobada por el Ayuntamiento, conforme a las siguientes reglas:

a) La liquidación definitiva tiene efectos exclusivamente económicos y no puede alterar las titularidades de las parcelas adjudicadas ni su aprovechamiento.

b) En la liquidación definitiva deben tenerse en cuenta todas las modificaciones posteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión urbanística aplicables, tales como gastos de urbanización imprevistos, rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales, o errores y omisiones advertidos.

2. Si con posterioridad a la liquidación definitiva se producen nuevas resoluciones judiciales o administrativas con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas debe producirse en un expediente nuevo y distinto.

CAPÍTULO IV. Actuaciones integradas: Sistemas de actuación

SECCIÓN 1ª. Actuaciones integradas por concierto

Artículo 255. Sistemas de concierto

El sistema de concierto tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador:

a) El propietario único o la comunidad en proindiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público.

b) El conjunto de los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público, garantizando solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento mediante alguna de las siguientes posibilidades:

1º Suscribiendo un convenio por todos ellos.

2º Suscribiendo un convenio urbanístico con el Ayuntamiento.

3º Constituyendo una sociedad mercantil participada por todos ellos.

4º Constituyendo una Asociación de Propietarios.

Artículo 256. Propuesta del sistema

1. Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de concierto puede realizarse por los propietarios citados en el artículo anterior, presentando el Proyecto de Actuación en el Ayuntamiento. En particular:

a) Cuando se pretenda suscribir un convenio con el Ayuntamiento, debe presentarse previa o simultáneamente la propuesta de convenio con el contenido señalado en el artículo 438 . En el primer caso el convenio se tramita conforme al artículo 439 , y el Proyecto de Actuación debe presentarse antes de seis meses desde la suscripción del convenio. En el segundo caso el convenio se tramita conjuntamente con el Proyecto de Actuación.

b) Cuando se pretenda constituir una Asociación de Propietarios, debe presentarse previa o simultáneamente la propuesta de estatutos de la Asociación, con el contenido señalado en el artículo 192 . En el primer caso los estatutos se tramitan conforme al artículo 193 , y el Proyecto de Actuación debe presentarse antes de seis meses desde la aprobación de los estatutos. En el segundo caso los estatutos se tramitan conjuntamente con el Proyecto de Actuación.

2. Mientras no esté aprobado definitivamente el instrumento que establezca la ordenación detallada de la unidad, puede también realizarse la propuesta regulada en el apartado anterior, presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y en su caso la propuesta de convenio o de estatutos de la Asociación de Propietarios, para su tramitación conjunta.

Artículo 257. Contenido del Proyecto de Actuación

En el sistema de concierto, el Proyecto de Actuación debe cumplir lo establecido en los artículos

240 a 249, con las siguientes particularidades:

a) Entre las determinaciones generales deben constar las certificaciones registrales, o en su defecto catastrales, que acrediten que todos los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público son propiedad de quienes presentan el Proyecto.

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

c) Las determinaciones sobre reparcelación pueden limitarse a identificar los terrenos que deban ser objeto de cesión a las Administraciones públicas y a determinar la cuota y el importe que se atribuya en la cuenta de liquidación provisional a cada una de las parcelas resultantes de la reparcelación.

Artículo 258. Aprobación y efectos del Proyecto de Actuación

1. En el sistema de concierto el Proyecto de Actuación se aprueba y se modifica según lo dispuesto en el artículo 251 , con las siguientes especialidades:

a) En caso de tramitación independiente del Proyecto de Actuación:

1º El período de información pública tiene una duración de un mes en todo caso.

2º Cuando durante el período de información pública no se hayan presentado alegaciones ni se hayan formulado informes contrarios a la aprobación del Proyecto, el mismo puede entenderse aprobado definitivamente sin necesidad de resolución expresa. En tal caso las notificaciones y publicaciones oficiales deben referirse a la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa.

b) Cuando se pretenda actuar mediante la constitución de una Asociación de Propietarios, el procedimiento debe completarse con lo dispuesto en el artículo 193 .

2. Además de los efectos citados en el artículo 252, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de concierto y otorga la condición de urbanizador, con carácter provisional, a quien se proponga a tal efecto en el Proyecto. Para adquirir tal condición con carácter definitivo, el mismo debe constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto, una garantía de urbanización a determinar por el Ayuntamiento, por un importe de entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos. Si el Proyecto se elabora por administraciones públicas o entidades dependientes de las mismas, es suficiente la acreditación de la existencia de crédito comprometido con cargo a fondos públicos.

SECCIÓN 2ª. Actuaciones integradas por compensación

Artículo 259. Sistema de compensación

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por 100 del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación.

Artículo 260. Propuesta del sistema

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

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

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

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

Artículo 261. Participación de los propietarios

1. En el sistema de compensación los propietarios participan en la actuación integrándose en la Junta de Compensación, entidad urbanística colaboradora regulada por lo dispuesto en los artículos 192 a 197 y por las siguientes reglas complementarias:

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

b) Una vez constituida la Junta, pueden incorporarse a la misma otros titulares de bienes o derechos sobre la unidad así como empresas urbanizadoras, en las condiciones establecidas al respecto en los estatutos.

c) El Ayuntamiento debe estar representado en el órgano de gobierno de la Junta.

2. Los propietarios que no deseen integrarse en la Junta pueden, a partir de la publicación del acuerdo de aprobación de sus estatutos, solicitar del Ayuntamiento la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la obligación de integrarse en la misma. Asimismo el Ayuntamiento, a instancia de la Junta, debe expropiar los bienes y derechos de los propietarios que incumplan su obligación de integrarse en la misma. 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.

Artículo 262. Contenido del Proyecto de Actuación

En el sistema de compensación, el Proyecto de Actuación debe cumplir lo establecido en los artículos 240 a 249. No obstante, por acuerdo unánime de la Junta de Compensación, o bien por acuerdo del Ayuntamiento adoptado a instancia del propietario o propietarios a los que corresponda al menos el 50 por 100 del aprovechamiento lucrativo de la unidad, las reglas establecidas en los artículos 246 a 248 pueden sustituirse por otras diferentes.

Artículo 263. Aprobación y efectos del Proyecto de Actuación

1. En el sistema de compensación el Proyecto de Actuación se aprueba y se modifica según lo dispuesto en el artículo 251 . En caso de tramitación conjunta con los estatutos de la Junta de Compensación, el procedimiento debe completarse con lo dispuesto en el artículo 193 .

2. Además de los efectos citados en el artículo 252, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de compensación y otorga la condición de urbanizador, con carácter provisional, a la Junta de Compensación. Para adquirir tal condición con carácter definitivo, la Junta debe constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto, una garantía de urbanización a determinar por el Ayuntamiento, por un importe de entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos.

3. La Junta de Compensación actúa como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas de sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos. Además la Junta puede imponer a sus miembros el pago de cuotas para sufragar gastos de urbanización y en general para hacer frente a cualesquiera otras responsabilidades derivadas de su condición de urbanizador. Cuando algún miembro incumpla sus obligaciones, la Junta puede instar al Ayuntamiento para que exija el pago de las cantidades adeudadas mediante el procedimiento administrativo de apremio y en su caso para que expropie sus bienes y derechos en beneficio de la Junta, conforme a lo dispuesto en el artículo 261.2 . No obstante, el pago de las cantidades adeudadas antes del levantamiento del acta de ocupación, con los intereses y recargos que procedan, cancela el procedimiento de expropiación.

4. La Junta de Compensación deberá colaborar con el Ayuntamiento mediante la puesta a su disposición anticipada de los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas.

SECCIÓN 3ª. Actuaciones integradas por cooperación

Artículo 264. Sistema de cooperación

1. El sistema de cooperación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento, mientras que los propietarios de la unidad de actuación cooperan aportando los terrenos y financiando la actuación.

2. El Ayuntamiento puede delegar todas o algunas de las facultades y obligaciones de su condición de urbanizador en una Asociación de Propietarios, así como encomendar su gestión a otras Administraciones públicas, entidades dependientes de las mismas, empresas públicas, mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas.

Artículo 265. Propuesta del sistema

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

a) Por el Ayuntamiento, elaborando y tramitando el Proyecto de Actuación.

b) Por el propietario o propietarios a los que corresponda al menos el 25 por 100 del aprovechamiento lucrativo de la unidad, solicitando del Ayuntamiento:

1º Que elabore y tramite el Proyecto de Actuación y que lo ejecute por sus propios medios o que encomiende su gestión a alguna de las entidades citadas en el artículo anterior.

2º Que elabore y tramite el Proyecto de Actuación y que delegue su ejecución en una Asociación de Propietarios, adjuntando la propuesta de estatutos de la Asociación con el contenido señalado en el artículo 192 .

3º Que, previa constitución de una Asociación de Propietarios conforme al artículo 193 , delegue en la misma la elaboración y ejecución del Proyecto de Actuación, adjuntando la propuesta de estatutos de la Asociación con el contenido señalado en el artículo 192. En tal caso el Proyecto de Actuación debe presentarse antes de seis meses desde la aprobación de los estatutos.

2. 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, bien por el Ayuntamiento, elaborando y tramitando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación, o bien por los propietarios citados en la letra b), presentando dicho instrumento junto con alguna de las solicitudes allí previstas, y en su caso con la propuesta de estatutos de la Asociación de Propietarios con el contenido señalado en el artículo 192.

Artículo 266. Participación de los propietarios

1. En el sistema de cooperación los propietarios participan en la actuación integrándose en una Asociación de Propietarios, entidad urbanística colaboradora regulada por lo dispuesto en los artículos 192 a 197 y por las siguientes reglas complementarias:

a) La Asociación puede colaborar con el Ayuntamiento en todas las fases de la actuación, incluida la determinación y recaudación de las cuotas de urbanización, la vigilancia de las obras y la conservación de la urbanización, e incluso asumir por delegación del Ayuntamiento todas o algunas de las facultades y obligaciones de la condición de urbanizador.

b) Una vez constituida la Asociación, pueden incorporarse a la misma otros titulares de bienes o derechos sobre la unidad así como empresas urbanizadoras, conforme a lo dispuesto al respecto en los estatutos.

c) El Ayuntamiento debe estar representado en el órgano de gobierno de la Asociación.

2. Asimismo en el sistema de cooperación los propietarios, individualmente o agrupados en una Asociación conforme al apartado anterior, pueden constituir una sociedad urbanística con el Ayuntamiento o con cualquier otra de las entidades citadas en el artículo 264 .

3. Los propietarios pueden en todo momento solicitar del Ayuntamiento la expropiación de sus bienes y derechos afectados. Asimismo el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la Asociación de Propietarios, puede expropiar los bienes y derechos de los propietarios que incumplan sus obligaciones. En ambos casos, el Ayuntamiento debe iniciar el expediente expropiatorio antes de seis meses desde la solicitud.

Artículo 267. Contenido del Proyecto de Actuación

En el sistema de cooperación, el Proyecto de Actuación debe cumplir lo establecido en los artículos 240 a 249. Además el Proyecto puede efectuar una reserva de parcelas edificables a fin de sufragar total o parcialmente los gastos de urbanización con su aprovechamiento, así como para hacer frente en la liquidación a desajustes entre gastos previstos y reales o cambios en las valoraciones. Esta reserva de parcelas debe adjudicarse en pleno dominio a favor, según los casos, del Ayuntamiento, de la Asociación de Propietarios o bien de la entidad a la que se haya encomendado la gestión. Asimismo el Proyecto puede imponer cánones o garantías de urbanización sin necesidad de un procedimiento separado.

Artículo 268. Aprobación y efectos del Proyecto de Actuación

1. En el sistema de cooperación el Proyecto de Actuación se aprueba y se modifica según lo dispuesto en el artículo 251. En caso de tramitación conjunta con los estatutos de la Asociación de Propietarios, el procedimiento debe completarse con lo dispuesto en el artículo 193. No es preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones durante la información

pública.

2. Además de los efectos citados en el artículo 252 , la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de cooperación y otorga la condición de urbanizador al Ayuntamiento.

3. El Ayuntamiento puede delegar en la Asociación de Propietarios todas o algunas de sus facultades y obligaciones de urbanizador. En tal caso dicha Asociación debe constituir dentro del mes siguiente a la notificación del acuerdo de delegación, una garantía de urbanización a determinar por el Ayuntamiento, por un importe de entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos.

4. Aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación si contiene todas las determinaciones sobre reparcelación, o de no ser así, el Proyecto de Reparcelación:

a) El Ayuntamiento debe acordar la ocupación inmediata de los terrenos y demás bienes que deban serle cedidos gratuitamente.

b) La entidad titular de la reserva de parcelas regulada en el artículo anterior puede, para financiar la actuación:

1º Enajenarlas en subasta pública.

2º Gravarlas con hipoteca en garantía de créditos.

3º Transmitirlas a las empresas con las que se contrate la ejecución de la urbanización.

5. Una vez ejecutada la actuación, la entidad titular de la reserva de parcelas regulada en el artículo anterior puede, respecto de los terrenos sobrantes:

a) Adjudicarlos a los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda, una vez deducidos, en su caso, los gastos de urbanización pendientes de abono.

b) Enajenarlos mediante subasta, abonando el producto de la misma a los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda, una vez deducidos, en su caso, los gastos de urbanización pendientes de abono.

SECCIÓN 4ª. Actuaciones integradas por concurrencia

Artículo 269. Sistema de concurrencia

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

Artículo 270. Propuesta del sistema

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

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

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

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

Artículo 271. Contenido del Proyecto de Actuación

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

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

Artículo 272. Aprobación del Proyecto de Actuación y concurso para la selección del urbanizador

1. En el sistema de concurrencia el Proyecto de Actuación se aprueba y se modifica según lo dispuesto en el artículo 251 , con las siguientes especialidades:

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

1º Mayor disponibilidad de los terrenos por haber formalizado acuerdos con propietarios.

2º Mayor calidad de la urbanización.

3º Mayor garantía de urbanización.

4º Mejor distribución de los gastos de urbanización.

5º Menor retribución del urbanizador.

6º Plazos más breves para la ejecución de la actuación.

7º Otros compromisos del urbanizador, tales como construcción de viviendas con protección pública, ejecución de dotaciones urbanísticas o afección de inmuebles a fines sociales.

b) Corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local acordar de forma conjunta la aprobación inicial del Proyecto de Actuación, la convocatoria del concurso para la selección del urbanizador y la apertura de un período de información pública de dos meses como mínimo. En caso de iniciativa privada este Acuerdo, además de su publicación y notificación ordinaria, debe ser notificado también a quien hubiera presentado la propuesta.

c) Durante el período de información pública pueden presentarse:

1º Alegaciones y sugerencias ordinarias al Proyecto de Actuación, por cualquier interesado, que en ningún caso implican la intención de incorporarse a la actuación.

2º Proposiciones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación, en sobre cerrado, por quienes pretendan optar a la condición de urbanizador, incluso por quien hubiera presentado la propuesta, en su caso.

3º Proposiciones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación, en sobre cerrado, acompañadas de alternativas al Proyecto de Actuación, por quienes pretendan optar a la condición de urbanizador con un Proyecto diferente del aprobado inicialmente.

d) Quienes presenten proposiciones jurídico-económicas deben acreditar la constitución a favor del Ayuntamiento de una garantía provisional equivalente al 2 por 100 de los gastos de urbanización previstos en su propia proposición.

e) Dentro de los tres meses siguientes al final del período 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 jurídicoeconómicas:

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.

Artículo 273. Acceso a la condición de urbanizador

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

a) Constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto, una garantía de urbanización a determinar por el Ayuntamiento, por un importe de entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos.

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

1º La potestad municipal para su interpretación, modificación y resolución.

2º Las causas de resolución.

3º Las penalidades por incumplimiento de los compromisos y obligaciones especificados.

4º La competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que pudieran plantearse en la ejecución y resolución del contrato.

Artículo 274. Participación y otros derechos de los propietarios

1. En el sistema de concurrencia los propietarios participan en la actuación cooperando con el urbanizador mediante cualesquiera formas libremente pactadas con el mismo, tales como:

a) La constitución de una Asociación de Propietarios con carácter de entidad urbanística colaboradora regulada por lo dispuesto en los artículos 192 a 197.

b) La suscripción de acciones de una sociedad mercantil constituida por el urbanizador, desembolsando el capital suscrito con la aportación de sus fincas o en efectivo.

2. Los propietarios que expresamente renuncien a participar en la actuación o que no cumplan sus obligaciones, deben ser expropiados de sus bienes y derechos sobre la unidad de actuación, de oficio o a instancia del urbanizador. En este caso, el Ayuntamiento debe iniciar el expediente de expropiación antes de seis meses desde la solicitud. Aprobado definitivamente el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, las parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a las fincas expropiadas deben inscribirse a favor del urbanizador, en concepto de beneficiario de la expropiación.

3. Cualquiera que sea su forma de participación en la actuación, los propietarios tienen los siguientes derechos:

a) A recibir, tras la ejecución de la actuación, solares a cambio de sus fincas originales, en proporción al aprovechamiento que les corresponda, descontada la retribución del urbanizador.

b) A recabar del urbanizador y del Ayuntamiento, información sobre el desarrollo de la actuación, en especial sobre los gastos de urbanización que deban asumir.

c) A presentar al urbanizador y al Ayuntamiento sugerencias relativas a los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, y en general al desarrollo de la actuación.

d) A exigir del urbanizador la correcta ejecución de la actuación y al Ayuntamiento la efectiva tutela de la misma.

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

Artículo 275. Retribución y otros derechos del urbanizador

1. Una vez ejecutada la actuación, los propietarios reciben los solares que se les adjudiquen en

el Proyecto de Actuación o en su caso en el Proyecto de Reparcelación, y deben retribuir al urbanizador en efectivo o en solares, conforme a lo previsto en el Proyecto de Actuación.

2. La retribución al urbanizador en efectivo puede satisfacerse:

a) Mediante cánones de urbanización impuestos conforme al artículo 201.

b) Mediante cuotas de urbanización, conforme a las siguientes reglas:

1ª El importe de las cuotas y el plazo para su pago en período voluntario, que no debe ser inferior a un mes, deben ser aprobados por el Ayuntamiento, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada de los gastos de urbanización a realizar en los seis meses siguientes, y previa audiencia de los interesados.

2ª Las liquidaciones individuales de cada propietario deben serles notificadas señalando el plazo para su pago en período voluntario, así como las posibilidades de aplazamiento y fraccionamiento de pago disponibles conforme al Reglamento General de Recaudación.

3ª En caso de impago en período voluntario el Ayuntamiento debe recaudar las cuotas por el procedimiento administrativo de apremio.

3. La retribución al urbanizador mediante solares debe concretarse en el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación. Una vez aprobado el mismo, las fincas destinadas a retribuir al urbanizador quedan afectas a tal fin, como carga real por importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional para cada propietario.

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

5. Asimismo, cuando tras la ejecución de la actuación se constaten variaciones al alza en los gastos de urbanización, aprobadas por el Ayuntamiento y no imputables al urbanizador, los propietarios deben abonar estos excesos en efectivo.

6. Cualquiera que sea su forma de retribución, el urbanizador tiene también los siguientes derechos, en los términos de la legislación sobre contratación administrativa:

a) A ser informado del otorgamiento de licencias en la unidad de actuación, a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación y hasta su pleno cumplimiento.

b) A proponer la modificación de los gastos de urbanización previstos, por causas objetivas no previsibles en el Proyecto de Actuación.

c) A proponer al Ayuntamiento la adquisición del aprovechamiento que le corresponda.

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

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

f) A ser compensado cuando el ejercicio de las potestades administrativas impida o modifique el normal desarrollo de la actuación, pudiendo incluso instar la resolución de la adjudicación, cuando por dichas causas se altere en más de un 20 por 100 el coste de sus compromisos y obligaciones.

Artículo 276. Potestades del Ayuntamiento

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

2. En caso de incumplimiento de los plazos establecidos para la ejecución de la actuación, si el mismo se debe a causas no imputables al urbanizador, el Ayuntamiento debe conceder una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si una vez transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento debe declarar la caducidad de la adjudicación. Sin perjuicio de las responsabilidades que procedan, el Ayuntamiento también puede acordar:

a) Cambiar el sistema de actuación.

b) Convocar un concurso para seleccionar un nuevo urbanizador.

c) Iniciar el procedimiento para incluir en el suelo urbano consolidado los terrenos en los que pueda concluirse la urbanización mediante actuaciones aisladas.

SECCIÓN 5ª. Actuaciones integradas por expropiación

Artículo 277. Sistema de expropiación

1. El sistema de expropiación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento o cualquier otra Administración pública

que expropie todos los bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación, subrogándose en los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios originales.

2. La Administración pública expropiante puede encomendar las facultades y obligaciones de su condición de urbanizador a otras Administraciones públicas, entidades dependientes de las mismas, mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas. Asimismo puede otorgar la concesión de la condición de urbanizador a cualquier persona física o jurídica.

Artículo 278. Propuesta del sistema

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

a) Cuando lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística.

b) Cuando se incumplan los plazos establecidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para ejecutar la actuación mediante otro sistema.

c) Cuando el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo.

2. Transcurridos seis meses desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada de la unidad, puede también realizarse la propuesta regulada en el apartado anterior sin necesidad de que concurra ninguna circunstancia especial.

3. Mientras no esté aprobado definitivamente el instrumento que establezca la ordenación detallada de la unidad, puede también realizarse la propuesta regulada en el apartado 1 en los casos previstos en el mismo, elaborando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y promoviendo su tramitación conjunta.

Artículo 279. Participación de los propietarios

En el sistema de expropiación, los propietarios participan en la actuación integrándose en una Asociación de Propietarios, entidad urbanística colaboradora regulada por lo dispuesto en los artículos 192 a 197, y habilitada para solicitar la concesión de la condición de urbanizador.

Artículo 280. Contenido del Proyecto de Actuación

En el sistema de expropiación, el Proyecto de Actuación debe incluir las determinaciones generales señaladas en el artículo 241 , a excepción de las garantías citadas en la letra f), así como, según los casos, las determinaciones sobre urbanización señaladas en los artículos 242 y 243 , con las siguientes particularidades:

a) La descripción de los bienes y derechos afectados por la expropiación, así como la relación de sus titulares, deben redactarse conforme a la legislación sobre expropiación forzosa. Los bienes de dominio público deben relacionarse y describirse de forma separada.

b) Para cada uno de los bienes y derechos afectados por la expropiación debe elaborarse una hoja de aprecio individual que contenga su justiprecio, determinado conforme a los criterios establecidos en la legislación del Estado; en particular, el justiprecio de las fincas debe incluir tanto el valor del suelo como el de las construcciones, instalaciones y plantaciones existentes.

c) Cuando se pretenda pagar el justiprecio mediante adjudicación de terrenos de valor equivalente, el Proyecto debe incluir la justificación del valor de las parcelas a adjudicar, así como la aceptación por el propietario expropiado del pago en terrenos.

Artículo 281. Aprobación y efectos del Proyecto de Actuación

1. En el sistema de expropiación el Proyecto de Actuación se aprueba y se modifica según lo dispuesto en el artículo 251 . En particular, con la notificación del acuerdo de aprobación inicial a los propietarios debe acompañarse su hoja de aprecio, a fin de que puedan formular observaciones y reclamaciones sobre la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

2. Una vez notificada la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, si los interesados, dentro de los veinte días siguientes a la misma manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración contenida en su hoja de aprecio, la Administración expropiante debe trasladar el expediente a la Comisión Territorial de Valoración para la fijación del justiprecio conforme a los criterios de valoración establecidos en la legislación del Estado. En otro caso, el silencio del interesado se considera como aceptación de la valoración prevista en el Proyecto de Actuación, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

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

4. Además de lo establecido en la legislación sobre expropiación forzosa en cuanto a pago del justiprecio, ocupación, adquisición e inscripción de los terrenos, derechos de terceros no tenidos en cuenta y supuestos de reversión, el pago o depósito del importe de la valoración establecida en el Proyecto de Actuación, o en su caso la aprobación del documento de adjudicación a los expropiados de los terrenos de valor equivalente, habilita para proceder a la ocupación de las fincas y produce los efectos previstos en la legislación sobre expropiación forzosa, sin perjuicio de que sigan tramitándose los procedimientos para la determinación definitiva del justiprecio ante la Comisión Territorial de Valoración.

Artículo 282. Liberación de la expropiación

1. La Administración pública expropiante puede acordar la liberación de la expropiación para determinados bienes, de oficio o a instancia de los propietarios afectados o de las entidades y personas citadas en el artículo 277.2 , en su caso.

2. La liberación de la expropiación requiere:

a) Que los bienes a liberar no estén destinados a dotaciones urbanísticas públicas, y que su liberación no perjudique la ejecución de la actuación.

b) Que el acuerdo de liberación establezca las condiciones necesarias para la vinculación de los propietarios afectados a la actuación, de forma que se garantice el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles, y que los propietarios acepten expresamente esas condiciones.

3. El acuerdo de liberación debe publicarse en el «Boletín Oficial de la Provincia» y notificarse al propietario afectado y a los demás propietarios de la unidad de actuación.

4. El incumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles o de las condiciones establecidas en el acuerdo de liberación habilita su ejecución forzosa por el Ayuntamiento o en su caso por la Administración expropiante, y asimismo la nueva expropiación de los terrenos liberados, por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Artículo 283. Concesión de la condición de urbanizador

1. En el sistema de expropiación, la Administración expropiante puede conceder la condición de urbanizador a cualquier persona física o jurídica. En tal caso el concesionario asume la posición de beneficiario de la expropiación, y como tal debe:

a) Abonar a la Administración expropiante el canon de concesión en efectivo, en terrenos edificables, o bien en forma de participación en los beneficios de la concesión.

b) Financiar el pago del justiprecio y ejecutar la urbanización conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico y en el Proyecto de Actuación.

2. La concesión puede limitarse a una o varias de las facultades y obligaciones de la condición de urbanizador, tales como la ejecución de sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas públicas, la edificación de viviendas con protección pública o la gestión de los servicios públicos de la unidad de actuación.

3. La concesión se otorga mediante concurso, conforme a la legislación sobre contratación administrativa, cuyo pliego de cláusulas administrativas:

a) Debe contener al menos los siguientes extremos:

1º Objeto de la concesión.

2º Plazos para la ejecución del objeto de la concesión.

3º Cuantía y forma del canon de la concesión a abonar a la Administración concedente.

4º Determinación de los factores a tener en cuenta para la fijación de los precios de venta de los solares resultantes.

5º Deberes de conservación de la urbanización y de mantenimiento y conservación de los servicios públicos hasta la terminación del plazo de concesión.

6º Relaciones del concesionario con los propietarios liberados de la expropiación y con los adquirentes de solares edificables.

7º Penalidades derivadas del incumplimiento.

8º Supuestos de resolución y de caducidad y sus consecuencias.

9º Garantías a prestar por el concesionario como urbanizador y en su caso como gestor de servicios públicos.

b) Debe determinar los criterios de adjudicación del concurso en relación con el objeto de la concesión, reconociendo preferencia en la adjudicación a las asociaciones de antiguos propietarios a los que corresponda conjuntamente al menos el 25 por 100 de la superficie de la unidad, siempre que su oferta no sea inferior en más de un 10 por 100 a la media de las presentadas.

c) Puede imponer al concesionario:

1º La obligación de constituir una sociedad mercantil, a la que corresponde ser la titular de la concesión, y en la que se dé opción a los expropiados de suscribir la parte del capital social que corresponda al importe del justiprecio de sus bienes.

2º Que esta sociedad tenga carácter de sociedad de economía mixta, con participación en ella de la Administración expropiante, desembolsando todo o parte del capital suscrito mediante valoración de la concesión.

4. El concesionario puede incorporar a la gestión a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación, en las condiciones que libremente pacten, previa liberación de sus terrenos.

SECCIÓN 6ª. Cambio del sistema y derogación del Proyecto de Actuación

Artículo 284. Motivación

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede acordar el cambio del sistema de actuación o la derogación del Proyecto de Actuación aprobado para desarrollar una actuación integrada, en los siguientes casos:

a) Cuando se incumplan los plazos señalados en el Proyecto de Actuación o en los demás instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables.

b) Cuando el urbanizador pierda las condiciones que le habilitaban para serlo.

c) Cuando el propio urbanizador solicite el cambio por haber adquirido las condiciones necesarias para desarrollar la actuación mediante otro sistema.

Artículo 285. Procedimiento

1. El cambio del sistema de actuación o la derogación del Proyecto de Actuación deben ser acordados por el Ayuntamiento, previa audiencia al urbanizador y a los propietarios afectados, optando entre alguna de las siguientes posibilidades:

a) Mantener en vigor el Proyecto de Actuación.

b) Mantener parcialmente en vigor el Proyecto de Actuación, debiendo entonces aprobarse una modificación del mismo.

c) Derogar el Proyecto de Actuación, debiendo entonces aprobarse un nuevo Proyecto para desarrollar la actuación integrada.

2. Si durante el procedimiento de cambio del sistema de actuación o derogación del Proyecto de Actuación, el urbanizador ofrece garantizar los gastos de urbanización pendientes, y formaliza dicha garantía en la cuantía y plazo, no inferior a tres meses, que el Ayuntamiento acuerde, conserva sus derechos para iniciar o proseguir la actuación durante el nuevo plazo que el Ayuntamiento señale, cuya duración no puede ser superior al plazo incumplido.

Artículo 286. Derechos de los propietarios no responsables de incumplimiento

Tras el acuerdo de cambio del sistema de actuación o derogación del Proyecto de Actuación, los propietarios no responsables del incumplimiento conservan los derechos vinculados a la gestión urbanística, conforme a las siguientes reglas:

a) Se entiende que no son responsables del incumplimiento los propietarios no adheridos a la entidad urbanística colaboradora que actúe como urbanizador.

b) El acuerdo puede establecer la compensación de las cuotas de urbanización ya satisfechas o su abono con cargo a la garantía incautada al urbanizador.

c) Si el nuevo sistema de actuación es el de expropiación, debe aplicarse a los propietarios no responsables el procedimiento de liberación de la expropiación.

TÍTULO IV. Intervención en el uso del suelo

CAPÍTULO I. Licencia urbanística

SECCIÓN 1ª. Actos sujetos

Artículo 287. Licencia urbanística

Mediante la licencia urbanística el Ayuntamiento realiza un control preventivo sobre los actos de uso del suelo para verificar su conformidad con la normativa urbanística.

Artículo 288. Actos sujetos a licencia urbanística

Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos de uso del suelo:

a) Actos constructivos:

1.º Las obras de construcción de nueva planta.

2.º Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta.

3.º Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.

4.º Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.

5.º Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.

6.º Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de las construcciones e instalaciones existentes, cuando tengan carácter integral o total conforme a lo dispuesto en la legislación sobre ordenación de la edificación.

7.º La ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.

8.º La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.

b) Actos no constructivos:

1.º Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.

2.º Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

3.º La primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

4.º Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.

5.º Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.

6.º La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano y en suelo urbanizable.

Artículo 289. Actos no sujetos a licencia urbanística

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, no requieren licencia urbanística los siguientes actos de uso del suelo:

a) Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.

b) Las obras públicas e instalaciones complementarias de las mismas previstas en Planes y Proyectos Regionales aprobados conforme a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

c) Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, las cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.

d) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su término municipal, cuya aprobación produce los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.

e) En general, todos los actos previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

Artículo 290. Actos promovidos por Administraciones públicas

Los actos de uso del suelo que se promuevan por órganos de las Administraciones públicas o de sus entidades dependientes están igualmente sujetos a previa licencia urbanística en los casos y con las excepciones previstos en los artículos de esta sección, sin perjuicio del régimen especial aplicable a la Administración General del Estado conforme a lo dispuesto en la disposición adicional décima del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

SECCIÓN 2ª. Competencia y procedimiento

Artículo 291. Régimen general

1. Las licencias urbanísticas deben otorgarse de acuerdo a las previsiones de la normativa

urbanística vigente en el momento de la resolución, siempre que la misma se produzca dentro de los plazos establecidos en este Reglamento. Cuando la resolución se dicte fuera de dichos plazos, deben aplicarse las previsiones de la normativa urbanística vigente en el momento de concluir los plazos citados.

2. Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser congruentes con lo solicitado y estar adecuadamente motivadas, con referencia expresa a la normativa que les sirva de fundamento.

3. No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de uso del suelo que, conforme a la legislación sectorial, requieran otras autorizaciones administrativas previas, hasta que las mismas sean concedidas.

4. Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y para solicitarlas no es necesario acreditar la titularidad de los terrenos afectados, salvo cuando el Ayuntamiento estime que su otorgamiento pueda afectar al dominio público o a suelos patrimoniales.

5. En particular, el Ayuntamiento debe denegar el otorgamiento de las licencias urbanísticas cuya ejecución haya de producir una ocupación ilegal de los bienes de dominio público.

Artículo 292. Competencia

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, y su ejercicio debe ajustarse a lo dispuesto en dicha legislación y en las demás normas aplicables.

Artículo 293. Procedimiento ordinario

1. El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo y a las reglas particulares establecidas en los siguientes apartados.

2. Las solicitudes deben dirigirse al Ayuntamiento, acompañadas de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. En particular:

a) Las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico suscrito por facultativo competente en los supuestos y con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial. Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes pueden acompañarse simplemente de una memoria descriptiva que defina las características generales de su objeto.

b) Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta así como ampliaciones de las mismas, deben indicar el uso al que vayan a destinarse, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.

c) Las solicitudes de licencia de parcelación deben adjuntar planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos que se pretenden dividir o segregar y de las parcelas resultantes.

d) Las solicitudes de licencia de primera ocupación o utilización deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

3. Si la documentación presentada está incompleta o presenta deficiencias formales, debe requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con advertencia de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución expresa que debe notificarse al interesado.

4. Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas y los mismos no se adjunten con la solicitud, el Ayuntamiento debe remitir copia del expediente a dichas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entienden favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes.

5. Los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto los correspondientes de la Diputación Provincial, deben emitir informe previo a la resolución, pronunciándose sobre la conformidad de las solicitudes a la normativa urbanística y a las demás normas aplicables.

Artículo 294. Procedimiento abreviado

El Ayuntamiento puede acordar, en el instrumento de planeamiento general, o bien mediante Ordenanza, que se sustancie un procedimiento abreviado en el que, respetando las reglas establecidas en el artículo anterior, se reduzcan a la mitad los plazos para el otorgamiento de todas o algunas de las siguientes licencias urbanísticas:

a) Licencias de obras que por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica deban ser consideradas obra menor.

b) Licencias de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

Artículo 295. Modelos normalizados de solicitud

El Ayuntamiento puede regular modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para simplificar la tramitación del procedimiento y facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Dichos modelos deben:

a) Acompañarse de instrucciones escritas que informen de los requisitos y efectos básicos del procedimiento y de la forma de cumplimentar el modelo.

b) Publicarse en el «Boletín Oficial de la Provincia» para general conocimiento y estar a disposición de los ciudadanos en las oficinas municipales.

Artículo 296. Plazos de resolución

1. Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas, y notificada la resolución a los interesados, dentro de un plazo de tres meses.

2. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución comienza a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro municipal, y se interrumpe en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo, incluidos los siguientes:

a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

b) Períodos preceptivos de información pública y suspensión del otorgamiento de licencias.

c) Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

Artículo 297. Resolución única con la licencia ambiental

Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia ambiental:

a) Ambas deben ser objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.

b) El otorgamiento de la licencia ambiental es requisito previo para el otorgamiento de la licencia urbanística, y por tanto:

1º Si procede denegar la licencia ambiental, debe notificarse así al interesado, indicando que no procede resolver sobre la solicitud de licencia urbanística.

2º Si procede otorgar la licencia ambiental, debe resolverse también sobre la licencia urbanística en la misma resolución, notificándose en forma unitaria.

Artículo 298. Resolución condicionada

En la resolución por la que se otorgue licencia urbanística, el Ayuntamiento puede imponer al solicitante el cumplimiento de condiciones derivadas de la normativa urbanística, con la finalidad de acomodar a la misma los actos objeto de licencia. Dichas condiciones:

a) No pueden afectar al uso principal proyectado de forma que lleguen a impedir su efectivo desarrollo, ni en general implicar una alteración sustancial de la solicitud.

b) Cuando hayan de cumplirse en la finca a la que afecten, pueden hacerse constar en el Registro de la Propiedad a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

Artículo 299. Resolución por silencio

Transcurrido el plazo establecido en el artículo 296 sin que se les haya notificado la resolución de la licencia urbanística, los interesados pueden entenderla otorgada por silencio conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo. No obstante:

a) La solicitud de licencia urbanística debe entenderse desestimada:

1.º Cuando se trate de actos que afecten al dominio público, a Bienes de Interés Cultural declarados o a otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, o a sus zonas de afección.

2.º Cuando se trate de los actos citados en los epígrafes 1.º, 2.º y 8.º del apartado a) y 2.º, 3.º, 5.º y 6.º del apartado b) del artículo 288.

b) En ningún caso pueden entenderse otorgadas por silencio licencias urbanísticas que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean contrarios a la normativa urbanística o a las demás normas aplicables, o que resulten disconformes con las mismas.

Artículo 300. Publicidad

1. En todas las obras de edificación y urbanización debe disponerse a pie de obra de una copia autorizada de la licencia urbanística, o en su caso de la documentación acreditativa de su obtención por silencio.

2. En todas las obras que hayan requerido la presentación de un proyecto técnico para el otorgamiento de licencia urbanística, debe instalarse y mantenerse durante el tiempo que duren las obras, un cartel informativo conforme a las siguientes reglas:

a) En el cartel informativo debe indicarse el objeto, número y fecha de la licencia, así como la identidad del titular de la licencia, del proyectista, del constructor y de los directores de obra y de ejecución. Es responsabilidad del promotor que la información sea veraz y esté actualizada.

b) El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.

c) La forma, dimensiones y demás características del cartel informativo deben ser reguladas por el Ayuntamiento.

SECCIÓN 3ª. Efectos y eficacia temporal

Artículo 301. Efectos generales

1. El otorgamiento de licencia urbanística legitima a su solicitante para realizar los actos de uso del suelo autorizados por la misma, en las condiciones señaladas en la normativa urbanística, en las demás normas aplicables y en la propia licencia.

2. Cuando se otorgue licencia urbanística conforme a un proyecto básico:

a) El comienzo de las obras debe ser autorizado por el Ayuntamiento, previa solicitud del interesado acompañada del proyecto de ejecución que desarrolle el citado proyecto básico.

b) El Ayuntamiento debe resolver y notificar la autorización para comenzar las obras dentro del mes siguiente a la presentación de la solicitud con su documentación completa, transcurrido el cual la autorización se entiende concedida por silencio.

3. A efectos de la aplicación del artículo 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 .

Artículo 302. Exigibilidad para contratar servicios

Las entidades prestadoras de los servicios de suministro de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no pueden:

a) Efectuar suministros provisionales para la ejecución de actos de uso del suelo que carezcan de la licencia urbanística correspondiente.

b) Mantener los suministros provisionales transcurridos seis meses desde la finalización de las obras correspondientes.

c) Contratar definitivamente sus servicios sin la previa acreditación de la licencia de primera ocupación o utilización de construcciones o instalaciones.

Artículo 303. Plazos de ejecución

1. Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deben realizarse dentro de los siguientes plazos, que se señalarán en la propia licencia, en función de la complejidad técnica y demás características de los actos, y dentro de los siguientes márgenes:

a) Plazo de inicio, que indica el tiempo máximo que puede transcurrir entre el otorgamiento de licencia y el inicio de los actos que ampare: de uno a seis meses desde la notificación del otorgamiento de licencia.

b) Plazo de finalización, que indica el tiempo máximo que puede transcurrir entre el otorgamiento de licencia y la finalización de los actos que ampare: de tres a treinta y seis meses desde la notificación del otorgamiento de licencia.

c) Plazo de interrupción máxima, que indica el tiempo máximo que puede transcurrir en caso de interrupción de la ejecución de los actos amparados por licencia, siempre que dicha interrupción se justifique en razones objetivas de naturaleza técnica: de seis a doce meses.

2. En defecto de indicación expresa, los plazos para ejecutar los actos de uso del suelo

amparados por licencia urbanística que supongan la realización de obras, serán los máximos citados en el apartado anterior.

3. Los plazos citados en los apartados anteriores pueden ser prorrogados por un plazo acumulado de tiempo no superior al original, mediante resolución del órgano municipal competente para otorgar la licencia urbanística, previa solicitud justificada del interesado, y siempre que sigan vigentes las determinaciones de planeamiento urbanístico conforme a las cuales fue otorgada la licencia.

4. Las prórrogas de los plazos de inicio e interrupción máxima suponen la ampliación automática del plazo de finalización, por el mismo tiempo por el que se concedan.

Artículo 304. Disconformidad sobrevenida

1. Se produce disconformidad sobrevenida de una licencia urbanística, cuando a la entrada en vigor de una modificación o revisión del planeamiento urbanístico vigente, los actos de uso del suelo autorizados por la licencia resulten disconformes con las nuevas determinaciones. En tal caso el Ayuntamiento debe, previa audiencia a los interesados y sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan conforme al artículo 13.1.c) :

a) Cuando aún no se haya iniciado la ejecución de dichos actos: declarar extinguida la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con las nuevas determinaciones.

b) Cuando ya se haya iniciado la ejecución de dichos actos: optar entre revocar la licencia o bien modificarla para ajustarla a las nuevas determinaciones.

2. No obstante, en tanto el Ayuntamiento no notifique alguna de las resoluciones previstas en el apartado anterior, los interesados pueden continuar ejecutando los actos amparados por la licencia, quedando las construcciones e instalaciones que resulten de los mismos en la situación de disconformidad con el planeamiento regulada en el artículo 186 .

Artículo 305. Caducidad

1. Incumplidos los plazos citados en el artículo 303 y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos, pudiendo ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia. No obstante, en tanto no se les notifique el inicio del expediente, los afectados pueden continuar ejecutando los actos amparados por la licencia.

2. La declaración de caducidad debe dictarse por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse dicha notificación, queda sin efecto la medida provisional citada en el apartado anterior.

3. Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los

actos de uso del suelo para los que fue concedida, es preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto la misma no sea concedida, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento.

4. Si no se solicita nueva licencia urbanística antes de seis meses desde la notificación de la caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia, la misma debe ser denegada, el Ayuntamiento puede acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa o al de sustitución forzosa.

SECCIÓN 4ª. Autorización de usos excepcionales

Artículo 306. Objeto y competencia

1. Los actos de uso del suelo sujetos a autorización en suelo rústico conforme a los artículos 59 a 65 deben obtener dicha autorización previamente al otorgamiento de licencia urbanística, salvo si están previstos y definidos en un Plan o Proyecto Regional aprobado conforme a la legislación sobre ordenación del territorio.

2. La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde:

a) Al Ayuntamiento, en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

b) A la Comisión Territorial de Urbanismo, en el resto de los Municipios.

Artículo 307. Procedimiento

1. La autorización de uso excepcional se tramita y resuelve dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística regulado en el artículo 293 y siguientes, si bien respetando las particularidades señaladas en los siguientes apartados.

2. Con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos:

a) Planos del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, así como las construcciones e instalaciones existentes y propuestas.

b) Memoria en la que conste:

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 .

4. En los Municipios citados en el artículo 306.2.a) , una vez que haya terminado el plazo de información pública:

a) A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. La resolución debe notificarse al interesado y a la Comisión Territorial de Urbanismo.

b) La resolución puede dictarse de forma conjunta con la correspondiente al otorgamiento de la licencia, o bien previamente a la misma.

c) Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya notificado la resolución al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2 .

5. En los Municipios citados en el artículo 306.2.b) , una vez que haya terminado el plazo de información pública:

a) A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.

b) Transcurrido el plazo citado en la letra anterior, el interesado puede dirigirse a la Comisión para instar la continuación del procedimiento, presentando al efecto:

1º Copia de la solicitud y demás documentación presentada en el Ayuntamiento.

2º Copia de los anuncios de información pública publicados.

3º Certificación del Secretario del Ayuntamiento sobre las alegaciones presentadas durante la información pública, o en su defecto acreditación de haber solicitado dicha certificación al Ayuntamiento sin haber sido obtenida dentro de un plazo de diez días.

c) La Comisión Territorial de Urbanismo debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. No obstante, si se observan deficiencias de procedimiento debe optarse previamente entre devolver el expediente al Ayuntamiento para su subsanación, o bien disponer la subsanación directa de dichas deficiencias.

La resolución debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.

d) Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo o en su caso de la documentación señalada en la letra b), sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2 .

Artículo 308. Condiciones para la autorización

1. Para autorizar usos excepcionales en suelo rústico mediante el procedimiento establecido en el artículo anterior, el órgano competente para la autorización debe considerar acreditado el interés público que justifique la autorización, y comprobar:

2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior no serán exigibles para la autorización de las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación hasta en un 50 por ciento de su superficie, de las construcciones e instalaciones existentes en suelo rústico que cumplan las siguientes condiciones:

a) Tener una antigüedad superior a 20 años, tomando como referencia su fecha de terminación, tal como se define el artículo 316.4.

b) No estar pendientes de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, ni declaradas expresamente fuera de ordenación.

SECCIÓN 5ª. Licencia de parcelación

Artículo 309. Régimen de la licencia de parcelación

1. Toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa licencia urbanística, que sólo podrá otorgarse si las fincas resultantes reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y el planeamiento territorial y urbanístico.

a) Esta regla se aplicará también a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho.

b) No obstante, quedan exceptuados de la necesidad de licencia de parcelación los siguientes

supuestos:

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 innecesariedad de la misma.

3. No puede otorgarse licencia para los actos de segregación, división o parcelación de terrenos rústicos que requieran la autorización de la Administración competente en materia de agricultura, hasta que la misma sea concedida.

Artículo 310. Limitaciones a la licencia de parcelación

1. Los terrenos que se encuentren en los siguientes supuestos son indivisibles, y por tanto no puede concederse sobre ellos licencia de parcelación:

a) Los terrenos de superficie igual o inferior a la parcela mínima fijada en el planeamiento urbanístico, salvo si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar una nueva finca.

b) Los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en la letra anterior.

c) Los terrenos edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie o volumen construible, cuando se haya ejecutado toda la edificabilidad permitida. Cuando se haya ejecutado sólo una parte, la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente es también indivisible si resulta inferior a la parcela mínima, con la salvedad indicada en la letra anterior.

d) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.

2. En suelo rústico, cuando el planeamiento urbanístico no señale una parcela mínima, lo dispuesto en las letras a) y b) del apartado anterior se aplica en relación a la Unidad Mínima de Cultivo.

Artículo 311. Limitaciones específicas a la parcelación urbanística

1. En suelo urbano y suelo urbanizable no pueden otorgarse licencias de parcelación cuyo objeto sea la realización de una parcelación urbanística, antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y, cuando sea exigible, del instrumento de gestión urbanística.

2. Conforme al artículo 53 , en suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

3. En ningún caso pueden considerarse solares ni puede permitirse edificar en los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en la normativa urbanística.

SECCIÓN 6ª. Otras licencias especiales

Artículo 312. Licencia parcial

Pueden otorgarse licencias urbanísticas de carácter parcial, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que las partes para las que se otorgue licencia parcial resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.

b) Que el solicitante constituya una garantía en alguna de las formas citadas en el artículo 202 , por la cuantía que determine el Ayuntamiento para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

Artículo 313. Licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

Para otorgar licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a los usos citados en al artículo 47, se aplicará el procedimiento regulado en los artículos 306 y 307 y las siguientes reglas:

a) Tanto en la licencia como en la previa autorización de uso debe advertirse su carácter provisional.

b) La eficacia de la autorización y de la licencia quedará supeditada a su constancia en el registro de la propiedad, con aceptación expresa por los solicitantes de las condiciones establecidas en este artículo.

c) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada, solo podrán mantenerse hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación. A partir de ese momento dichos usos habrán de cesar, sin derecho a ninguna indemnización, y procederá

la demolición de las obras vinculadas a dichos usos. A tal efecto el Ayuntamiento deberá revocar las licencias y otras autorizaciones que hubiera otorgado.

d) Asimismo serán aplicables las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos.

Artículo 314. Licencia en supuestos de interés general

1. En casos excepcionales y justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución exigibles, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobado y vigente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, y que el uso propuesto sea el previsto en el mismo.

b) Que el promotor se comprometa expresamente, con anterioridad al otorgamiento de la licencia:

1º A cumplir íntegramente los deberes urbanísticos pendientes.

2º A constituir una garantía para asegurar dicho cumplimiento, en alguna de las formas previstas en el artículo 202 .

3º A incluir las condiciones anteriores en cualquier cesión a terceros de derechos de uso o propiedad.

2. Las licencias otorgadas conforme a este artículo deben fundamentar expresamente el supuesto de interés general que las justifique. Las condiciones especiales que incluyan, entre las que debe figurar el compromiso de cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, deben hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II. Declaración responsable

Artículo 314. bis Actos sujetos a declaración responsable

1. Están sujetos al régimen de declaración responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos de uso del suelo:

a) Actos constructivos:

1.º Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de las construcciones e instalaciones existentes, cuando tengan carácter no integral o parcial conforme a lo dispuesto en la legislación

sobre ordenación de la edificación.

2.º Las obras de mantenimiento y reparaciones puntuales del edificio.

3.º La ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.

4.º Las obras menores, tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.

b) Actos no constructivos:

1.º El cambio de uso de las construcciones e instalaciones existentes.

2.º Las obras de construcción o instalación de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.

3.º La colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles desde las vías públicas.

4.º El uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones existentes.

5.º Los trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares, cuando no estén previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

2. Están exentos del régimen de declaración responsable los supuestos citados en el artículo 289.

Artículo 314. ter Régimen

1. La declaración responsable es el documento mediante el cual su promotor manifiesta, bajo su exclusiva responsabilidad:

a) Que los actos a los que se refiere cumplen las condiciones prescritas en la normativa aplicable, y que posee la documentación técnica que así lo acredita.

b) Que se compromete a mantener el cumplimiento de la normativa aplicable durante el tiempo que dure el ejercicio de los actos a los que se refiere.

2. La formalización de la declaración responsable no prejuzga ni perjudica derechos patrimoniales del promotor ni de terceros, y sólo producirá efectos entre el Ayuntamiento y el promotor.

3. La formalización de una declaración responsable no podrá ser invocada para excluir o

disminuir la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir su promotor en el ejercicio de los actos a los que se refiera.

Artículo 314. quáter Procedimiento y efectos

1. Para legitimar la ejecución de los actos citados en el artículo 314 bis, el promotor presentará la declaración responsable en el Ayuntamiento, acompañada de la siguiente documentación:

a) Proyecto de obras, cuando sea exigible conforme a la normativa aplicable; en otro caso bastará una memoria que describa de forma suficiente las características del acto.

b) Copia de las autorizaciones de otras administraciones que sean legalmente exigibles, en su caso.

2. El Ayuntamiento puede aprobar modelos normalizados de declaración responsable, en los términos señalados en el artículo 295.

3. La presentación de una declaración responsable conforme a lo dispuesto en este artículo y, en su caso, en el planeamiento urbanístico, producirá los siguientes efectos:

a) El declarante quedará legitimado para realizar el acto de uso del suelo declarado, en las condiciones establecidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico.

b) El acto declarado podrá ser objeto, por parte de los servicios municipales, de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para su ejercicio y de la adecuación de lo ejecutado a lo declarado.

4. En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actos contrarios o disconformes con la normativa urbanística o sectorial.

5. Los actos de uso del suelo amparados por declaración responsable deben realizarse dentro de los siguientes plazos de inicio y finalización, sin posibilidad de interrupción ni de prórroga, cumplidos los cuales la declaración se entenderá caducada:

a) Plazo de inicio: antes de un mes desde la presentación de la declaración.

b) Plazo de finalización: antes de seis meses desde la presentación de la declaración.

6. Además de lo señalado en el apartado anterior, el régimen de disconformidad sobrevenida y caducidad de la declaración responsable será el dispuesto, respectivamente, en los artículos 304 y 305.

7. Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una declaración complementaria.

8. Los actos de uso del suelo sujetos a declaración responsable podrán ser objeto de

autorización de uso excepcional en suelo rústico o autorización de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, en los mismos términos que los actos sujetos a licencia urbanística. A tal efecto se establecen como procedimiento y condiciones aplicables los que se regulan en los artículos 306 a 308, con la particularidad de que la autorización debe tramitarse y resolverse previamente a la presentación de la declaración responsable.

CAPÍTULO III. Instrumentos de fomento de la conservación, rehabilitación y nueva edificación

SECCIÓN 1ª. Inspección Técnica de edificios

Artículo 315. Objeto

La inspección técnica de edificios tiene por objeto:

a) Evaluar periódicamente el estado de conservación de los edificios y el cumplimiento de los deberes señalados en el artículo 8 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 15, 16 y 19 de este Reglamento, así como de las condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de edificio.

b) Determinar las obras y trabajos de mantenimiento precisos para cumplir los deberes y condiciones citados en la letra anterior, y el plazo señalado al efecto.

c) Cumplir las condiciones para poder surtir los efectos previstos para el informe de evaluación de edificios en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 315. bis Ámbito de aplicación

1. La inspección técnica de edificios es obligatoria para todos los edificios:

a) En los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes.

b) En los demás municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes incluidos en las áreas funcionales estables definidas en la Ley 9/2014, de 27 de noviembre.

2. La inspección técnica de edificios es obligatoria solamente para los edificios que alberguen uso residencial en tipología no unifamiliar:

a) En los demás municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000.

b) En los demás municipios con población igual o superior a 2.000 habitantes e inferior a 5.000 que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana o que se incluyan en las áreas funciones estables citadas en el apartado 1.b) anterior.

Artículo 315. ter Sujetos obligados

1. La obligación de someter los edificios a inspección técnica corresponde a sus propietarios.

2. En los edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, la obligación establecida en el apartado anterior puede cumplirse a través de la comunidad de propietarios o de la agrupación de comunidades de propietarios, siempre que estas encarguen la realización de la inspección para la totalidad del edificio o edificios que formen su ámbito de actuación. En tal caso:

a) Los propietarios estarán obligados a facilitar el acceso conforme a lo dispuesto en la legislación sobre propiedad horizontal.

b) Las inspecciones así realizadas extenderán su eficacia a todos y cada uno de los elementos de los citados edificios.

Artículo 316. Plazos

1. Todos los edificios deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan cuarenta años desde su fecha de terminación.

2. Una vez realizada la primera inspección, deben someterse a una segunda y sucesivas inspecciones dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan diez años desde la anterior inspección.

3. Cuando se ejecuten intervenciones de rehabilitación integral o total conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación, el plazo citado en el apartado 1 comienza a contar de nuevo desde la fecha de terminación de tales intervenciones.

4. Se entiende como fecha de terminación del edificio o de las intervenciones citadas en el apartado anterior, la que conste en el certificado final de obra. En defecto del mismo debe atenderse, por este orden de preferencia, a la fecha que conste en el acta de recepción de la obra, a la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación y a la fecha que resulte de cualquier dato que, salvo prueba en contrario, permita al Ayuntamiento determinar la fecha de terminación.

Artículo 317. Certificado e informe de inspección

1. Como resultado de la inspección, el técnico competente emitirá un certificado de haberla realizado, al que adjuntará como anexo inseparable un informe de inspección, con el siguiente contenido:

a) Análisis y evaluación del estado de conservación del edificio inspeccionado, detallando las deficiencias y los desperfectos observados e indicando si reúne, a criterio del técnico inspector, las condiciones de seguridad reguladas en el apartado 2.a) del artículo 19, con especial atención

a los elementos vinculados directamente a la estabilidad, consolidación estructural, estanqueidad y en general a la seguridad del edificio y de las personas, tales como la estructura, la cimentación y las fachadas exteriores, interiores y medianeras, así como las cubiertas, azoteas, voladizos, antenas, marquesinas y demás elementos susceptibles de desprendimiento. A tal efecto, el técnico valorará:

1.º La seguridad estructural, de forma que no se produzcan en el edificio, o en partes del mismo, daños que tengan su origen en, o afecten a, la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

2.º La seguridad en caso de incendio, de forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del edificio y de los colindantes, y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

3.º La seguridad de utilización, de forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

b) Análisis y evaluación de las condiciones de salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según el uso del edificio inspeccionado, reguladas en los apartados 2.b), 2.c), 2.d) y 2.e) del artículo 19, indicando las deficiencias y desperfectos observados. Asimismo se incluirá la certificación energética del edificio, realizada conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril (RCL 2013, 559 y 775) , por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

c) Análisis y evaluación del cumplimiento de los deberes de uso y dotación de servicios regulados en los artículos 15 y 16, valorando si, a criterio del técnico inspector el edificio cuenta con los servicios mínimos exigibles y se destina al uso inicialmente previsto.

d) Análisis del cumplimiento de las demás condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de edificio y la restante normativa sectorial, salvo cuando dicha normativa regule su propio sistema de inspección obligatoria. En tal caso, el cumplimiento de la normativa sectorial se verificará mediante la aportación de los documentos justificativos previstos en la misma.

e) Las obras, trabajos de conservación y demás medidas que sean precisas para mantener o reponer las condiciones exigibles, incluyendo un calendario de plazos para su ejecución. Las obras de carácter urgente, cuando procedan, se detallarán aparte con su justificación y su propio plazo.

2. Para la elaboración del informe de inspección se aplicarán las siguientes reglas:

a) Debe efectuarse una inspección técnica para cada edificio; no obstante, cuando en un mismo edificio coexistan varias comunidades de propietarios o agrupaciones de las mismas, se admitirá como objeto de la inspección la parte correspondiente a cada comunidad o agrupación, si bien deberá hacerse constar expresamente en el informe dicho carácter parcial.

b) La inspección técnica debe verificarse sobre una parte del edificio que sea representativa según el criterio del técnico inspector, y de forma que la superficie de los recintos inspeccionados sume al menos el 50 por ciento de la superficie construida total; este porcentaje deberá cumplirse también de forma independiente para la planta bajo cubierta, la planta baja y cada una de las plantas bajo rasante. El informe indicará los recintos inspeccionados y justificará el cumplimiento de los porcentajes exigidos en este apartado, o bien la imposibilidad de cumplirlos.

c) La inspección técnica tiene carácter visual y no será exigible al técnico inspector detectar vicios ocultos ni prever circunstancias sobrevenidas; no obstante, el técnico podrá proponer pruebas más exhaustivas para averiguar las causas de los desperfectos y deficiencias observados y determinar con precisión su alcance y gravedad; cuando el técnico inspector entienda que dichas pruebas resultan imprescindibles para garantizar la seguridad del edificio, su realización será preceptiva para entender cumplido el deber de conservación.

3. El certificado y el informe regulados en este artículo se ajustarán a los modelos normalizados que apruebe el Ayuntamiento, o en su defecto la consejería competente en materia de urbanismo. Dichos modelos habrán de permitir que el técnico inspector aporte cuanta información estime necesaria, sin restricción de espacio.

Artículo 317. bis Técnicos competentes y normativa aplicable

1. La inspección técnica de edificios debe ser realizada por técnicos que sean competentes para proyectar o dirigir las obras de cada tipo de edificio, o para dirigir la ejecución de dichas obras, conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación. No obstante, la certificación energética y la evaluación de las condiciones de accesibilidad podrán ser realizadas por un técnico diferente del que suscriba el informe de inspección.

2. Para la realización de la inspección técnica de edificios se tendrá en cuenta la normativa vigente en la fecha de la inspección, salvo para los aspectos respecto de los cuales no sea legalmente exigible la adaptación de los edificios a la normativa en vigor.

Artículo 317. ter Efectos de la inspección

1. La inspección técnica de edificios realizada conforme a esta sección surtirá los efectos previstos para el informe de evaluación de edificios en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, conforme a su artículo 29.2.

2. Cuando de la inspección resulten deficiencias, la eficacia del certificado de inspección, a efectos de justificar el cumplimiento de los deberes exigibles, quedará condicionada a la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el plazo señalado al efecto.

3. La certificación regulada en este artículo deberá ser emitida, a solicitud de los propietarios, por un técnico competente conforme a lo señalado en el apartado 1 del artículo 317.

Artículo 318. Control del Ayuntamiento

1. Los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento el certificado de inspección técnica y su informe anexo, dentro del mes siguiente a su emisión.

2. Cuando los propietarios no acrediten la realización de la inspección técnica en los plazos citados en el artículo 316, el Ayuntamiento podrá requerirles para que lo hagan dentro de un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual podrá realizar la inspección de oficio, a costa de los propietarios.

3. Asimismo los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento la certificación prevista en el artículo anterior, dentro del mes siguiente a su emisión.

4. Cuando los propietarios no presenten la certificación prevista en el artículo anterior, una vez transcurrido un mes desde el final del plazo señalado en el informe de inspección para realizar las obras y los trabajos de conservación requeridos, el Ayuntamiento podrá requerirles para que lo hagan dentro de un plazo no superior al señalado en el informe de inspección. No obstante, si se acredita la imposibilidad de presentar la certificación en ese plazo, el Ayuntamiento podrá otorgar el plazo que resulte más conveniente para asegurar el cumplimiento de los deberes exigibles.

5. Una vez transcurrido el plazo otorgado conforme al apartado anterior, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución para que se cumplan los deberes exigibles, y en caso de incumplimiento de las mismas podrá acordar la ejecución subsidiaria de las obras y trabajos requeridos.

6. Asimismo, a la vista de la documentación señalada en el apartado 1, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución para que se cumplan los deberes exigibles, y en caso de incumplimiento de las mismas podrá acordar la ejecución subsidiaria de las obras y trabajos requeridos.

7. Con el fin de controlar la aplicación y eficacia de la inspección, el Ayuntamiento podrá crear un registro de los edificios obligados a la misma, en el que se reflejen las actuaciones realizadas.

Artículo 318. bis Registro de informes de inspección técnica de edificios e informes de evaluación de edificios

1. Se crea el Registro de informes de inspección técnica de edificios e informes de evaluación de edificios, con objeto de obtener información actualizada sobre el estado de conservación de los edificios de Castilla y León y sobre el cumplimiento de la normativa aplicable a los mismos.

2. El Registro se regulará por orden de la consejería competente en materia de urbanismo. Corresponderá a los Ayuntamientos la remisión a la Administración de la Comunidad de los informes que presenten los sujetos obligados a la realización de la inspección técnica de edificios y del informe de evaluación de edificios.»

Artículo 318. ter Otras disposiciones

1. Cuando el técnico inspector detecte la existencia de deficiencias que comporten riesgo para las personas, deberá comunicarlo de forma inmediata a los propietarios y al Ayuntamiento, aportando un informe al respecto con indicaciones sobre las medidas de seguridad necesarias.

2. El certificado y el informe de la inspección técnica se incluirán en el "Libro del Edificio"; cuando este no exista, los propietarios conservarán copia de los citados documentos, y en caso de enajenación deberá entregarla a los nuevos titulares.

SECCIÓN 2ª. Orden de ejecución

Artículo 319. Objeto

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos señalados en el artículo 14, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como:

a) La implantación, conservación, reparación o ampliación de servicios urbanos.

b) La conservación, limpieza y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, así como la limpieza y vallado de solares.

c) La reforma o incluso eliminación de construcciones, instalaciones y otros elementos:

1º Que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes.

2º Que impliquen un riesgo cierto de deterioro del medio ambiente, del patrimonio natural y cultural o del paisaje.

3º Que resulten incompatibles con la prevención de riesgos naturales o tecnológicos.

d) Las obras necesarias para garantizar los derechos de accesibilidad de las personas.

e) Las obras que vengan impuestas por normas legales por razones de seguridad, salubridad, reducción de la contaminación y del consumo de agua y energía.

f) Las obras previstas en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

g) Las obras que resulten necesarias como consecuencia de la inspección técnica de edificios.

Artículo 320. Contenido

Las órdenes de ejecución deben detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas en el artículo anterior y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad. No obstante, cuando se ordene la ejecución de obras u otras medidas recomendadas en los certificados de inspección técnica de construcciones o en sus informes anexos, las órdenes pueden remitirse a lo dispuesto en los mismos.

Artículo 321. Procedimiento y efectos

1. Las órdenes de ejecución deben dictarse previa audiencia a los propietarios afectados e informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto de los servicios correspondientes de la Diputación Provincial, así como del órgano competente en materia de patrimonio cultural cuando se afecte a un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración.

2. Las órdenes de ejecución eximen de la obligación de obtener licencia urbanística para los actos de uso del suelo que constituyan su objeto.

3. Durante el plazo de ejecución de las órdenes, los propietarios obligados pueden:

a) Proponer alternativas técnicas que garanticen el cumplimiento del objeto de la orden.

b) Solicitar la declaración de ruina.

c) Solicitar razonadamente la concesión de una prórroga.

d) Solicitar las ayudas económicas a que tengan derecho según el régimen de protección del inmueble.

4. En los casos citados en las letras a) y b) del apartado anterior se suspende el cómputo del plazo para la ejecución de la orden, que se reanuda a partir de la notificación de la resolución por la que se acepte o rechace la propuesta o solicitud.

5. Cuando exista peligro inminente de daños a personas o bienes, las órdenes de ejecución deben cumplirse de modo inmediato, en la forma que se determine en las propias órdenes, pero sin que ello pueda implicar en ningún caso la demolición, ni siquiera parcial, de Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración.

6. Las obras y demás actuaciones señaladas en las órdenes de ejecución deben realizarse con cargo a los propietarios de los inmuebles afectados, salvo cuando su importe supere el límite del deber de conservación definido en el artículo 19.2 , correspondiendo en tal caso el exceso al Ayuntamiento.

7. La orden de ejecución comporta la afección real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, que se hará constar en el registro de la

propiedad conforme a la legislación del Estado.

Artículo 322. Ejecución forzosa

1. El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento al interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.

2. Las multas coercitivas pueden imponerse hasta lograr la total ejecución de lo dispuesto en las órdenes de ejecución, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10 por 100 del valor de las obras ordenadas. El importe acumulado de las multas no debe rebasar el límite del deber de conservación definido en el artículo 19.2 .

3. Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución, y compatibles con las mismas.

4. Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio.

5. Asimismo, el incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para elevar el límite máximo del deber de conservación hasta el 75 por ciento del coste de reposición de la construcción correspondiente, previa tramitación de procedimiento con audiencia al interesado.

SECCIÓN 3ª. Declaración de ruina

Artículo 323. Supuestos de ruina

El Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, señaladas en el artículo 19 , exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 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.

Artículo 324. Ruina parcial

Cuando la situación de estado ruinoso afecte sólo a determinadas partes del inmueble, y siempre que el resto del mismo cuente con suficiente autonomía estructural y sea susceptible de ser utilizado y mantenido de forma independiente en las condiciones citadas en el artículo 19 , el Ayuntamiento debe limitar los efectos de la declaración de ruina a las partes afectadas, declarando el estado de ruina parcial del inmueble.

Artículo 325. Inicio del procedimiento

1. El procedimiento de declaración de ruina puede iniciarse de oficio por el Ayuntamiento, mediante acuerdo del órgano municipal competente.

2. Asimismo, el procedimiento de declaración de ruina de un inmueble puede iniciarse a solicitud de cualquier persona interesada. A tal efecto puede considerarse interesada, entre otros, toda persona física o jurídica que alegue daños o peligro de daños propios derivados del estado actual de un inmueble. La solicitud debe cumplir los siguientes requisitos:

a) En el escrito de solicitud debe constar:

1º Los datos para la identificación del inmueble cuya declaración de ruina se solicita.

2º El supuesto o supuestos alegados de estado ruinoso del inmueble.

3º La relación de ocupantes del inmueble, cualquiera que sea el título de posesión.

4º Los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.

5º Acreditación de la titularidad de derechos sobre el inmueble, en su caso.

b) La solicitud debe acompañarse de un certificado suscrito por un técnico competente, el cual debe:

1º Describir el estado físico del inmueble.

2º Justificar la causa de declaración de ruina invocada.

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.

Artículo 326. Tramitación y resolución del procedimiento

1. Una vez iniciado el procedimiento de declaración de ruina, debe darse audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble, poniéndoles de manifiesto el expediente y dándoles traslado de copia de los informes técnicos obrantes en el mismo para que, dentro de un plazo de quince días, puedan alegar y presentar los documentos, justificaciones y medios de prueba pertinentes. Asimismo debe abrirse un plazo de información pública, no inferior a dos meses.

Cuando el procedimiento afecte a un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración, debe notificarse el inicio del procedimiento y las resoluciones ulteriores a la Administración competente.

2. Transcurrido el plazo indicado, los servicios técnicos municipales, o en su defecto los servicios de la Diputación Provincial, deben evacuar dictamen pericial sobre las circunstancias del inmueble, proponiendo las medidas a adoptar en atención a las mismas, salvo cuando dicha información pueda resultar de una previa inspección técnica de construcciones.

3. La resolución que ponga fin al procedimiento debe optar entre:

a) Denegar la declaración del estado de ruina; en tal caso la propia resolución debe ordenar la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación y demás medidas necesarias para reponer las condiciones señaladas en el artículo 19 .

b) Declarar el estado de ruina; en tal caso la resolución debe ordenar la rehabilitación o la demolición del inmueble señalando plazos al efecto, y en su caso detallar las obras y medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceros. No obstante, no puede ordenarse la demolición, ni siquiera parcial, cuando se trate de Monumentos declarados o en proceso de declaración o de inmuebles catalogados con un nivel de protección que impida la demolición, en cuyo caso la resolución debe ordenar la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación y demás medidas necesarias para reponer las condiciones señaladas en el artículo 19 teniendo en cuenta el régimen de protección del inmueble, y el plazo en el que debe solicitarse la licencia correspondiente.

c) Declarar el estado de ruina parcial; en tal caso la resolución debe ordenar la ejecución de las medidas citadas en la letra a) respecto de la parte no declarada en ruina, y respecto de la parte afectada debe atenerse a lo dispuesto en la letra anterior.

4. La declaración de ruina no exime al propietario del inmueble del deber de solicitar licencia urbanística para la ejecución de la demolición o de las obras de conservación o rehabilitación que se ordenen. En tal caso la licencia debe contemplar todas las actuaciones que deban realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas, pudiendo concretarse a través de la misma las condiciones previstas en el planeamiento urbanístico para salvaguardar los valores que sean objeto de protección.

5. La resolución del procedimiento de declaración de ruina debe notificarse a todos los

propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble, así como a cuantas otras personas hayan sido parte en el procedimiento. La resolución debe notificarse dentro de un plazo de seis meses desde la fecha de la solicitud cuando el procedimiento se haya iniciado a instancia de parte, o desde la fecha del acuerdo de inicio cuando se haya iniciado de oficio. Transcurrido dicho plazo, en el primer caso la solicitud debe entenderse estimada, y en el segundo caso el procedimiento caducado.

Artículo 327. Incumplimiento de la Declaración

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración a costa del obligado, o bien resolver la aplicación al inmueble del régimen de venta forzosa o del régimen de sustitución forzosa, sin perjuicio de aplicar lo dispuesto en el artículo siguiente cuando la demora implique peligro.

Los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser exigidos mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 19.2 .

Artículo 328. Ruina inminente

1. Se entiende por ruina inminente de un inmueble una situación de deterioro físico del mismo tal que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas, o que ponga en peligro la integridad de un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración. En tal caso, el órgano municipal competente puede, previo informe técnico:

a) Ordenar el inmediato desalojo de los ocupantes del inmueble.

b) Adoptar las demás medidas provisionales necesarias para impedir daños a las personas o las cosas, o la pérdida del Bien de Interés Cultural, tales como el apeo y apuntalamiento del inmueble, el cerco de fachadas o el desvío del tránsito de personas y del tráfico rodado.

2. Entre las medidas previstas en el apartado anterior sólo puede incluirse la demolición de aquellas partes del inmueble que sea imprescindible eliminar, y en ningún caso si se trata de Monumentos declarados o en proceso de declaración o de inmuebles catalogados con un nivel de protección que impida la demolición.

3. El Ayuntamiento es responsable de las consecuencias de las medidas previstas en este artículo, sin que su adopción exima al propietario de las responsabilidades que puedan serle exigidas respecto del cumplimiento del deber de conservación del inmueble. Los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser repercutidos sobre el propietario, y su cobro exigido mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación.

4. El Ayuntamiento debe realizar inspecciones periódicas de los inmuebles afectados por las

medidas previstas en este artículo, para comprobar si se mantienen las circunstancias que las motivaron o si en caso contrario se aprecian otras nuevas que aconsejen adoptar una decisión diferente.

5. La adopción de las medidas previstas en este artículo no implica la declaración de ruina del inmueble. Una vez adoptadas, puede iniciarse o proseguirse la tramitación del expediente de declaración de ruina, si la misma aún no se hubiese producido.

SECCIÓN 4ª. Venta y sustitución forzosas

Artículo 329. Supuestos de aplicación

El Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa a terrenos u otros bienes inmuebles, en los siguientes casos:

a) Cuando se declare el incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar en los plazos establecidos.

b) Cuando, declarada la caducidad de una licencia, no se obtenga autorización para reanudar las obras en curso de ejecución en los plazos establecidos.

c) En caso de inejecución de las obras ordenadas para rehabilitar un inmueble, dentro del plazo conferido al efecto, previo apercibimiento de dichas consecuencias, sin perjuicio de la aplicación de las demás medidas citadas en el artículo 322.

d) Cuando se incumplan los plazos señalados en la declaración de ruina para llevar a cabo las obras de conservación o rehabilitación del inmueble, sin perjuicio de la aplicación de las demás medidas señaladas en el artículo 327.

e) En caso de no ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en los plazos previstos en el planeamiento que haya ordenado el ámbito.

Artículo 330. Procedimiento para la aplicación de los regímenes de venta o sustitución forzosa

1. El Ayuntamiento iniciará el procedimiento para la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa de oficio o a instancia de interesado. En el segundo caso, el inicio será obligatorio si lo solicita una persona física o jurídica que pretenda adquirir la condición de urbanizador mediante sustitución forzosa.

2. Iniciado el procedimiento, se dará un plazo de audiencia a los propietarios, no inferior a un mes. Durante dicho plazo los propietarios tienen la posibilidad de garantizar el cumplimiento de sus deberes urbanísticos pendientes, mediante cualquiera de las formas previstas en el artículo 202 . En tal caso procederá el archivo del procedimiento.

3. La incomparecencia de los propietarios que hayan sido correctamente notificados no impedirá la continuación del expediente.

4. Si se acredita el incumplimiento de los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento acordará la aplicación del régimen de venta forzosa o de sustitución forzosa al inmueble afectado, y convocará inmediatamente un concurso para su adjudicación.

5. El acuerdo implicará la imposibilidad para los propietarios de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio, así como la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios. En caso de venta forzosa, el acuerdo contendrá la valoración del inmueble.

6. Del acuerdo se dará traslado al Registro de la Propiedad remitiendo certificación del mismo en la que se hará constar la forma en que se ha notificado al propietario.

7. La convocatoria del concurso se publicará en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en uno de los diarios de mayor difusión en el municipio, incluyendo las características del inmueble y las condiciones de adjudicación.

Artículo 331. Régimen de venta forzosa

1. En el procedimiento de venta forzosa:

a) El adjudicatario del concurso tendrá la condición de beneficiario de la expropiación.

b) El propietario tendrá la condición de expropiado.

c) La valoración recogida en el acuerdo de aplicación del régimen de venta forzosa tendrá la consideración de justiprecio expropiatorio.

2. De la cantidad obtenida se deducirán los importes correspondientes al levantamiento de las cargas de los inmuebles, los gastos de gestión y el importe de las sanciones por el incumplimiento de deberes urbanísticos.

La cantidad así obtenida se entregará al propietario, excepto en lo que exceda de la valoración recogida en el acuerdo de aplicación del régimen de venta forzosa, que debe dividirse entre el propietario y el Ayuntamiento a partes iguales.

3. Resuelto el concurso, el Ayuntamiento expedirá certificación del acuerdo de adjudicación incluyendo las condiciones del concurso, del acta de ocupación y del documento acreditativo del pago o consignación del precio y, en su caso, de las indemnizaciones y pagos a terceros, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Si el concurso quedara desierto, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación del inmueble o por su enajenación directa respetando las condiciones señaladas en la convocatoria, si bien el precio podrá rebajarse hasta en un 25 por 100.

Artículo 332. Régimen de sustitución forzosa

1. En el procedimiento de sustitución forzosa, el adjudicatario del concurso tendrá la condición de urbanizador.

2. La resolución del concurso detallará:

a) Los respectivos derechos del propietario original y del adjudicatario, a construir o rehabilitar en el solar haciendo suyas las edificaciones resultantes.

b) Las normas de régimen de comunidad.

c) El plazo máximo para ejercer el derecho a edificar.

3. Resuelto el concurso, el Ayuntamiento expedirá certificación del acuerdo de adjudicación incluyendo las condiciones del concurso, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Transcurrido el plazo citado en el apartado 2.c) se aplicará al suelo el régimen de condominio ordinario entre el propietario original y el adjudicatario, en la misma proporción que hubiera correspondido a cada uno de ellos de haberse ejercido el derecho de edificar.

Artículo 333. Adjudicación

1. Los inmuebles incluidos en el Registro de Inmuebles en Venta Forzosa deben ser adjudicados mediante concurso que el Ayuntamiento debe convocar en el plazo de doce meses desde la resolución de inclusión en el Registro, conforme a las siguientes reglas:

a) El pliego de condiciones que rija el concurso debe contener como mínimo las siguientes determinaciones:

1ª Emplazamiento, superficie y aprovechamiento del inmueble.

2ª Plazo máximo para la realización de las obras de edificación y, si el terreno no tiene aún la condición de solar, de urbanización.

3ª Precio mínimo de adjudicación, coincidente con la valoración recogida en el Registro.

4ª Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes, en su caso.

5ª Garantía definitiva del cumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación, y en su caso de urbanización.

b) La convocatoria debe anunciarse en el «Boletín Oficial de la Provincia» y en uno de los diarios de mayor difusión en el Municipio.

c) El adjudicatario tiene la condición de beneficiario de la expropiación.

d) Si el concurso queda desierto, el Ayuntamiento puede optar entre la expropiación o la enajenación directa, en cuyo caso el precio puede rebajarse hasta en un 25 por 100.

e) La cantidad obtenida debe entregarse al propietario, y en su caso a los demás titulares de derechos, excepto en lo que exceda de la valoración recogida en el Registro, que debe dividirse entre el propietario y el Ayuntamiento a partes iguales.

2. En tanto no se publique la convocatoria del concurso regulado en el artículo anterior, pueden presentarse Proyectos de Actuación cuyo ámbito sea el inmueble afectado, solicitando la aplicación del sistema de concurrencia conforme a los artículos 269 a 276. En tal caso, el pliego de cláusulas administrativas que rija el concurso para seleccionar al urbanizador debe incluir como criterios de adjudicación el precio de adquisición del inmueble y los compromisos del urbanizador en cuanto a las condiciones de edificación o rehabilitación y la participación del propietario, que puede consistir en la adjudicación de partes de la obra; las alternativas que se

presenten para la selección del urbanizador deberán hacer referencia a tales extremos.

Artículo 334. Cancelación e incumplimientos

1. Transcurridos dos años desde el acuerdo de aplicación del régimen de venta forzosa o del régimen de sustitución forzosa sin que hubiera concluido el procedimiento, este se entenderá caducado. En tal caso el Ayuntamiento no podrá acordar una nueva aplicación hasta pasados dos años desde la fecha de caducidad del expediente previo. La caducidad del expediente se comunicará al Registro de la Propiedad solicitando la cancelación de la nota marginal causada en el procedimiento.

2. En caso de venta forzosa, incumplidos por el adjudicatario los plazos señalados en la adjudicación del concurso o en las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe acordar la expropiación del inmueble por el precio mínimo señalado en la convocatoria del concurso, o por el precio de adjudicación si fuera inferior, valorándose aparte las obras terminadas desde la adjudicación, si fueran conformes con la normativa urbanística.

CAPÍTULO IV. Protección de la legalidad

SECCIÓN 1ª. Disposiciones generales

Artículo 335. Actividad administrativa de protección de la legalidad

1. Las Administraciones públicas deben velar por el adecuado cumplimiento de la normativa urbanística mediante la actividad administrativa de protección de la legalidad, que comprende las siguientes competencias:

a) La inspección urbanística.

b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.

c) La imposición de sanciones por infracciones urbanísticas.

2. Con carácter general, toda infracción urbanística determina la imposición de sanciones a sus responsables, así como la obligación de los mismos de restaurar la legalidad urbanística y resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción produzca. Tales sanciones son independientes y compatibles con las medidas de protección y restauración de la legalidad.

3. Con independencia de las sanciones que se impongan, ante cualquier vulneración de la normativa urbanística la Administración competente está obligada en todo caso a adoptar las medidas de protección y restauración de la legalidad que sean necesarias, así como a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

4. Cuando proceda tramitar, para un mismo acto, procedimiento sancionador por infracción urbanística así como procedimiento de restauración de la legalidad, ambos pueden ser objeto de

un único expediente, sin perjuicio de regirse por su respectiva normativa de aplicación.

Artículo 336. Competencias para la protección de la legalidad

1. Corresponden al Municipio las competencias de protección de la legalidad señaladas en el artículo anterior, dentro de su término municipal. Cuando el Ayuntamiento no ejerza dichas competencias, la Diputación Provincial puede intervenir conforme al artículo 366 .

2. La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá las competencias de protección de la legalidad señaladas en el artículo anterior en cuanto afecte a la defensa del orden jurídico de interés supramunicipal, conforme al artículo 367 .

3. Lo dispuesto en este capítulo debe entenderse sin perjuicio de las facultades de intervención que correspondan a las Administraciones públicas competentes en cada caso, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de uso del suelo.

SECCIÓN 2ª. Inspección urbanística

Artículo 337. Objeto y funciones

La inspección urbanística tiene por objeto la vigilancia, investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística, y además:

a) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y, en su caso, de restauración de la legalidad.

b) La propuesta de inicio de procedimientos sancionadores a los responsables de las infracciones urbanísticas.

c) El asesoramiento e información en materia de protección de la legalidad, en especial a otras Administraciones públicas y a las personas inspeccionadas.

Artículo 338. Facultades de inspección

1. El personal funcionario encargado de la inspección urbanística tiene la condición de agente de la autoridad, y como tal puede recabar, en el ejercicio de sus funciones, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus cometidos, de todas las personas relacionadas con cualquier actuación urbanística, incluidos las entidades prestadoras de servicios, así como de las Administraciones públicas y demás entidades con competencia sobre la actuación urbanística de que se trate o relacionadas con la misma, todos los cuales están obligados a prestar la colaboración requerida. A tal efecto la Administración debe expedir a dicho personal la oportuna acreditación.

2. En sus actuaciones, el personal encargado de la inspección urbanística está autorizado, previa acreditación oficial de su condición, para entrar sin necesidad de previo aviso en fincas, construcciones y demás lugares que sean objeto de inspección, así como a permanecer en los mismos durante el tiempo necesario para ejercer sus funciones. No obstante, cuando fuera precisa la entrada en un domicilio, debe obtenerse el consentimiento del titular o, en su defecto, la oportuna autorización judicial.

3. Las actas y diligencias que se extiendan en el ejercicio de las funciones de inspección urbanística tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos constatados que motiven su formalización, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos e intereses puedan aportar los interesados.

Artículo 339. Actas de inspección

1. Las actas de inspección urbanística que documenten el resultado de cada actuación inspectora deben contener:

a) El lugar y la fecha de su formalización.

b) La identificación personal del actuario o actuarios que las suscriban.

c) El nombre y apellidos, número de documento nacional de identidad y domicilio de las personas que intervienen en las actuaciones y el carácter o representación con que lo hacen, sean promotores, propietarios, constructores, técnicos, usuarios o representantes de cualquiera de los anteriores, o en ausencia de todos ellos o cuando no sea posible identificarlos, de quien se halle al frente de las obras o del establecimiento.

d) La descripción sucinta de los elementos esenciales de la actuación urbanística de la cual convenga dejar constancia, destacando los hechos y circunstancias relevantes para la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad, así como para la tipificación de la infracción y la graduación de la sanción.

e) Las manifestaciones de los intervinientes, en su caso.

2. Las actas de inspección urbanística deben ser firmadas por el actuario o actuarios que las hubiesen levantado y por la persona que estuviese al cargo de la actividad inspeccionada en ese momento; si dicha persona se niega a suscribir debe hacerse constar tal circunstancia.

3. La firma de las actas de inspección urbanística no implica aceptar su contenido. A su vez, la negativa a firmar dichas actas no produce la paralización o archivo de las actuaciones que puedan seguirse.

Artículo 340. Diligencias de inspección

1. Las diligencias que se extiendan como consecuencia de una actuación inspectora para

hacer constar hechos o circunstancias conocidos en el curso de un procedimiento deben incorporarse de inmediato al respectivo expediente.

2. Las diligencias que reflejen los resultados de actuaciones inspectoras de obtención de información deben entregarse por los actuarios al órgano competente para el análisis de la información obtenida.

3. Cuando una diligencia recoja acciones u omisiones que puedan ser constitutivas de una infracción de la normativa urbanística debe darse cuenta, sin dilaciones, al órgano competente para la adopción de las medidas que procedan.

SECCIÓN 3ª. Medidas de protección y restauración de la legalidad

Artículo 341. Actos en ejecución sin licencia urbanística

1. Cuando esté en ejecución algún acto de uso del suelo que requiera licencia urbanística, pero no esté amparado por licencia ni orden de ejecución, el órgano municipal competente debe disponer:

a) La paralización de las obras y demás actos de uso del suelo en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo.

b) El inicio del procedimiento de restauración de la legalidad.

c) El inicio del procedimiento sancionador de la infracción urbanística.

2. Los acuerdos citados en el apartado anterior deben notificarse al promotor de los actos en ejecución o a sus causahabientes, entendiendo como tales las personas que le hayan sucedido, o que se hayan subrogado por cualquier título en su derecho o posición. Los acuerdos deben notificarse también, en su caso, al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando manifiestamente no coincidan con el primero. Cada uno de ellos debe cumplir la orden de paralización desde la recepción del acuerdo, en el ámbito de sus respectivas responsabilidades.

3. Notificada la orden de paralización al promotor, el mismo es responsable de la obligación de retirar, antes de que transcurran cinco días, los materiales y maquinaria preparados para ser utilizados en las obras y actos objeto de paralización. En particular, cuando se paralice la demolición de una edificación, es responsabilidad del promotor adoptar las medidas que sean necesarias para garantizar la seguridad de las personas y la estabilidad de la parte que aún no haya sido demolida, así como preservar todos los materiales que deban conservarse para hacer posible la reconstrucción.

4. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hayan cumplido las obligaciones allí citadas, o sin que se haya procedido a la propia paralización de los actos, el órgano municipal competente debe adoptar las siguientes medidas cautelares:

a) Precintado del recinto de las obras y de las instalaciones, actividades u otros actos de uso del suelo en ejecución, y en especial de su acceso.

b) Retirada de los materiales y de la maquinaria que se consideren necesarios, o cuando se trate de una demolición, acopio y preservación de todos los materiales y restos de la misma, en todo caso a costa del promotor, a quien corresponde satisfacer los gastos de transporte, depósito y custodia que se produzcan.

c) Orden de corte de suministro a las entidades prestadoras de los servicios de suministro de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, las cuales deben mantener el corte desde que se cumplan cinco días de la recepción de la orden hasta que se les notifique el otorgamiento de la licencia urbanística o el levantamiento de la orden de corte.

5. Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe resolverlo, previa audiencia a los interesados, adoptando alguna de las siguientes resoluciones, con independencia de las medidas citadas en los apartados anteriores y de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador:

a) Si los actos son incompatibles con el planeamiento urbanístico: disponer la demolición de las construcciones e instalaciones ejecutadas, o en su caso la reconstrucción de las que se hayan demolido, así como la reposición de los bienes afectados a su estado anterior, en todo caso a costa de los responsables. Además debe impedir de forma total y definitiva los usos a los que dieran lugar.

b) Si los actos son compatibles con el planeamiento urbanístico: requerir al promotor para que en un plazo de tres meses solicite la correspondiente licencia urbanística, manteniéndose la paralización en tanto la misma no sea otorgada. Desatendido el requerimiento o denegada la licencia, debe proceder conforme a la letra anterior.

Artículo 342. Actos en ejecución que no se ajusten a la licencia urbanística u orden de ejecución

1. Cuando esté en ejecución algún acto de uso del suelo amparado por licencia urbanística u orden de ejecución pero que no se ajuste a las condiciones establecidas en las mismas, debe procederse según lo previsto en los apartados 1 a 4 del artículo anterior, si bien la paralización de las obras y demás actos en ejecución puede limitarse a las partes afectadas.

2. Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe, con independencia de las medidas citadas en los apartados 3 y 4 del artículo anterior y de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador, requerir al promotor para que ajuste los actos de uso del suelo a las condiciones establecidas en la licencia u orden de ejecución, dentro del plazo que se señale. Si transcurrido dicho plazo no se ha cumplido lo ordenado, debe procederse conforme a la letra 5.a) del artículo anterior.

3. El plazo para cumplir la resolución citada en el apartado anterior debe ser como mínimo de

tres meses, y como máximo el que dispusiera la licencia u orden para concluir los actos.

Artículo 343. Actos concluidos sin licencia urbanística

1. Cuando haya concluido la ejecución de algún acto de uso del suelo que requiera licencia urbanística, pero no esté amparado por licencia ni orden de ejecución, el órgano municipal competente debe disponer:

a) El inicio del procedimiento de restauración de la legalidad.

b) El inicio del procedimiento sancionador de la infracción urbanística.

2. Los acuerdos citados en el apartado anterior deben notificarse al promotor del acto o a sus causahabientes, entendiendo como tales las personas que le hayan sucedido, o que se hayan subrogado por cualquier título en su derecho o posición. Los acuerdos deben notificarse también, en su caso, al constructor, al técnico director de las obras, al propietario de los terrenos y al propietario de las construcciones e instalaciones resultantes del acto, cuando manifiestamente no coincidan con el primero.

3. Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe resolverlo, previa audiencia a los interesados, adoptando alguna de las siguientes resoluciones, con independencia de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador:

a) Si los actos son incompatibles con el planeamiento urbanístico, debe procederse conforme al artículo 341.5.a) .

b) Si los actos son compatibles con el planeamiento urbanístico, el órgano municipal competente debe requerir a los responsables citados en el apartado anterior, para que dentro de un plazo de tres meses soliciten la correspondiente licencia urbanística. Desatendido el requerimiento o denegada la licencia, debe procederse conforme al artículo 341.5.a) .

Artículo 344. Actos concluidos que no se ajusten a la licencia urbanística u orden de ejecución

1. Cuando haya concluido la ejecución de algún acto de uso del suelo amparado por licencia urbanística u orden de ejecución pero que no se ajuste a las condiciones establecidas en las mismas, debe procederse según lo previsto en los apartados 1 y 2 del artículo anterior.

2. Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe, con independencia de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador, requerir a los responsables citados en el apartado 2 del artículo anterior, para que se ajusten a las condiciones establecidas en la licencia u orden de ejecución, dentro del plazo que se señale. Si transcurrido dicho plazo no se ha cumplido lo ordenado, debe procederse conforme al artículo 341.5.a) .

3. El plazo para cumplir la resolución citada en el apartado anterior debe ser como mínimo de tres meses, y como máximo de doce meses.

Artículo 345. Ejecución forzosa de las medidas de protección y restauración

1. Si se incumplen las resoluciones previstas en los artículos precedentes de esta sección, el órgano municipal competente debe, previo apercibimiento a quienes estén obligados a cumplirlas, adoptar alguna de las siguientes medidas:

a) Ordenar la ejecución subsidiaria de las medidas de restauración de la legalidad a costa de los obligados.

b) Imponer, sin perjuicio de las sanciones por infracción urbanística que procedan, multas coercitivas hasta conseguir que se ejecuten las medidas de restauración de la legalidad, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe, cada vez, equivalente al mayor de los siguientes: el 10 por 100 del coste estimado de las medidas de restauración de la legalidad, el 10 por 100 del valor de las obras que hayan de demolerse o reconstruirse, o 1.000,00 euros, sin que pueda superarse dicho coste.

2. El importe de los gastos, daños y perjuicios de la ejecución subsidiaria o de las multas coercitivas puede ser exigido mediante el procedimiento administrativo de apremio.

Artículo 346. Plazo para la adopción de las medidas de protección y restauración

1. Las medidas de protección y restauración de la legalidad reguladas en esta sección deben adoptarse dentro de los plazos de prescripción señalados en el artículo 351 .

2. Los actos de uso del suelo, y en particular las construcciones e instalaciones realizadas con infracción grave o muy grave de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el apartado anterior, quedan automáticamente sometidas al régimen señalado en el artículo 185 para los usos del suelo declarados fuera de ordenación.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, las medidas de protección y restauración de la legalidad relativas a terrenos de dominio público o espacios libres públicos existentes o previstos en los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden adoptarse en cualquier momento, sin límite temporal alguno.

SECCIÓN 4ª. Infracciones urbanísticas y personas responsables

Artículo 347. Infracciones urbanísticas

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la

normativa urbanística y estén tipificadas y sancionadas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

2. Las infracciones urbanísticas deben ser objeto de sanción previa tramitación del oportuno expediente conforme al procedimiento sancionador regulado en el artículo 358 .

Artículo 348. Tipificación de las infracciones urbanísticas

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves o leves.

2. Constituyen infracciones urbanísticas muy graves las siguientes:

a) La demolición de inmuebles catalogados en el planeamiento urbanístico.

b) Las acciones u omisiones calificadas como infracción grave cuando se realicen sobre bienes de dominio público, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o alguna de las categorías de suelo rústico con protección.

3. Constituyen infracciones urbanísticas graves las siguientes, salvo cuando proceda su calificación como muy graves conforme al apartado anterior:

a) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

b) La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización sin la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigibles.

c) La realización de construcciones o instalaciones que vulneren la normativa urbanística en cuanto a uso del suelo, aprovechamiento y densidad, así como en cuanto a la altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.

d) El incumplimiento de los compromisos suscritos por los urbanizadores para la ejecución de los Proyectos de Actuación, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado.

4. Constituyen infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la normativa urbanística y que no puedan ser calificadas como muy graves o graves, incluidas al menos las siguientes:

a) La ejecución de actos de uso del suelo que requieran licencia urbanística, no amparados por licencia ni orden de ejecución, cuando sean compatibles con el planeamiento urbanístico.

b) La ejecución de actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística u orden de ejecución pero que no se ajusten a las condiciones establecidas en las mismas, cuando sean compatibles con el planeamiento urbanístico.

c) El incumplimiento de las obligaciones señaladas en materia de urbanismo a las entidades

prestadoras de servicios.

d) El incumplimiento de las normas sobre inspección técnica de construcciones, salvo cuando sea de aplicación el régimen sancionador previsto en la legislación de vivienda, por tratarse de una vivienda o de un edificio con uso predominante residencial.

e) Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.

f) El incumplimiento de las órdenes de paralización de actos de uso del suelo en ejecución o de las obligaciones subsiguientes del promotor.

g) El incumplimiento de las normas sobre publicidad privada en materia de urbanismo.

Artículo 349. Personas responsables

La responsabilidad de las infracciones urbanísticas se imputa a las personas que las cometan. En particular:

a) En los actos de uso del suelo que requieran licencia urbanística y se ejecuten careciendo de la misma o de orden de ejecución, o incumpliendo las condiciones que se establezcan en las mismas, son responsables el propietario de los terrenos, el promotor de los actos y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las entidades prestadoras de servicios.

b) En las infracciones urbanísticas muy graves o graves amparadas por licencia urbanística u orden de ejecución, son responsables las personas mencionadas en la letra anterior, y además el Alcalde que haya otorgado la licencia o dictado la orden y los miembros de la Corporación que hayan votado a favor de dichos actos, en ambos casos cuando los informes previos exigibles no existan o sean desfavorables en razón de la infracción; o bien, si dichos informes son favorables, los técnicos que los suscriban.

c) En las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, así como en las demás parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización ejecutadas sin la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigibles, son responsables las personas mencionadas en las letras anteriores, más los propietarios de los terrenos en el momento de producirse la infracción y los agentes que hayan actuado como intermediarios en las transacciones.

d) En caso de incumplimiento de los compromisos suscritos para ejecutar los Proyectos de Actuación, son responsables los urbanizadores.

e) En caso de incumplimiento de las normas sobre publicidad privada, son responsables los promotores de las actuaciones publicitadas.

Artículo 350. Responsabilidad de personas jurídicas

Las personas jurídicas deben ser sancionadas por las infracciones urbanísticas que sean

cometidas por sus órganos o agentes y deben asumir el coste de las correspondientes medidas de protección y restauración de la legalidad, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan por daños y perjuicios a terceros.

Artículo 351. Prescripción de las infracciones

1. El plazo de prescripción para las infracciones urbanísticas es de diez años para las infracciones muy graves, ocho años para las infracciones graves, y cuatro años para las infracciones leves.

2. El cómputo del plazo de prescripción comienza, en general, en la fecha en la que se haya cometido la infracción o, si la misma es desconocida o no puede ser acreditada, en la fecha en la que la inspección urbanística detecte signos físicos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. En particular, el cómputo del plazo comienza:

a) En las infracciones derivadas de una actividad continuada, en la fecha de finalización de la actividad o del último acto con el que la infracción se consuma.

b) Cuando se trate de infracciones autorizadas por resoluciones administrativas u otros actos administrativos, en la fecha en que se anulen las mismas.

3. El plazo de prescripción se interrumpe con la notificación al interesado del inicio del procedimiento sancionador, reanudándose si el expediente sancionador permanece paralizado durante más de un mes por causas no imputables al presunto infractor.

4. Las construcciones e instalaciones realizadas mediante actos constitutivos de infracción urbanística grave o muy grave, pero prescrita, quedan automáticamente sometidas al régimen señalado en el artículo 185 para los usos del suelo declarados fuera de ordenación.

SECCIÓN 5ª. Sanciones

Artículo 352. Escala y graduación de las sanciones

1. Las infracciones urbanísticas deben sancionarse:

a) Las infracciones muy graves, con multa de 300.001,00 euros a 3.000.000,00 de euros.

b) Las infracciones graves, con multa de 10.001,00 euros a 300.000,00 euros.

c) Las infracciones leves, con multa de 1.000,00 euros a 10.000,00 euros.

2. La sanción debe ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción. En particular:

a) Cuando en el expediente se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante de la

responsabilidad, la cuantía de la multa debe fijarse ponderando la incidencia de dichas circunstancias concurrentes de una forma global.

b) En las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico o ejecutadas sin previa aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigibles, el importe de la multa debe tener en cuenta la superficie afectada por la infracción.

c) En las infracciones urbanísticas que afecten a elementos protegidos por el planeamiento urbanístico, la sanción debe atender al impacto producido en los valores a preservar.

3. En ningún caso las infracciones urbanísticas pueden suponer un beneficio económico para sus responsables. Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad resulte inferior al importe del beneficio obtenido, debe incrementarse la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados, conforme a las normas establecidas en la legislación del Estado.

Artículo 353. Circunstancias agravantes y atenuantes

La responsabilidad por las infracciones urbanísticas debe graduarse en función de las siguientes circunstancias:

a) Se consideran circunstancias agravantes:

1º El incumplimiento de los requerimientos de paralización y legalización de los actos de uso del suelo que carezcan de licencia u orden de ejecución, o que no se ajusten a las condiciones establecidas en las mismas.

2º La reincidencia, entendida como la comisión en el término de un año de al menos otra infracción urbanística de la misma naturaleza declarada como tal por resolución firme.

b) Se consideran circunstancias atenuantes la ejecución de obras que hayan reparado o disminuido el daño causado antes del inicio del procedimiento sancionador.

c) Se consideran circunstancias agravantes o atenuantes, según el caso:

1º La magnitud física de la infracción.

2º El beneficio económico obtenido.

3º El grado de dificultad técnica para restaurar la legalidad y reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la infracción.

Artículo 354. Medidas accesorias

1. A los responsables de infracciones urbanísticas muy graves y graves, cuando las acciones

u omisiones resulten incompatibles con la normativa urbanística, así como en el caso de incumplimiento de los compromisos para la ejecución de los Proyectos de Actuación, se les pueden imponer, además de las sanciones pecuniarias, las siguientes medidas accesorias:

a) Prohibición de celebrar contratos de cualquier clase con las Entidades Locales de Castilla y León y con la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. En tal caso, la resolución sancionadora, una vez adquirida firmeza, debe comunicarse a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Castilla y León, a efectos de lo dispuesto en la legislación sobre contratación administrativa.

b) Inhabilitación para obtener subvenciones públicas, incentivos fiscales o crédito oficial con cargo a los presupuestos de la Administración sancionadora. Cuando se trate de infracciones relacionadas con alguna de las categorías de suelo rústico con protección, la inhabilitación se extiende a las subvenciones y demás ayudas públicas que otorgue la Administración de la Comunidad Autónoma. A tal efecto la resolución debe comunicarse a la Consejería de la Junta de Castilla y León competente sobre el objeto de la protección.

2. El alcance y la duración de las medidas accesorias establecidas en el apartado anterior debe determinarse atendiendo a la existencia, en su caso, de dolo o mala fe del infractor, a la entidad del daño causado y a las dificultades para restaurar la legalidad. La duración de estas medidas accesorias no debe superar cuatro años.

Artículo 355. Reducción de la sanción

Puede aplicarse una reducción del 50 por 100 de la cuantía de la sanción, y en su caso eximir de la aplicación de las medidas accesorias previstas en el artículo precedente, cuando los responsables de las infracciones urbanísticas cumplan los siguientes requisitos:

a) Comprometerse por escrito, dentro de un plazo de 10 días desde que se les notifique la propuesta de resolución, a legalizar los actos sancionados en caso de que sean compatibles con el planeamiento urbanístico, o en caso contrario a restaurar la legalidad.

b) Garantizar el compromiso citado en la letra anterior en cualquiera de las formas previstas en el artículo 202 , con el 50 por 100 del importe de las actuaciones necesarias, calculado por la Administración, en el plazo que al efecto determine la resolución sancionadora para la plena eficacia de la reducción prevista.

Artículo 356. Prescripciones de las sanciones

1. El plazo de prescripción de las sanciones impuestas por infracciones urbanísticas es:

a) Para las infracciones muy graves, de tres años.

b) Para las infracciones graves, de dos años.

c) Para las infracciones leves, de un año.

2. El cómputo del plazo de prescripción comienza el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

3. El plazo de prescripción se interrumpe con la notificación al interesado del inicio del procedimiento de ejecución, reanudándose si el mismo permanece paralizado durante más de un mes por causas no imputables al infractor.

SECCIÓN 6ª. Procedimiento sancionador

Artículo 357. Órganos competentes

1. En el ámbito de la Administración Local, la imposición de sanciones por infracciones urbanísticas corresponde al órgano municipal competente según lo dispuesto en la legislación sobre régimen local.

2. Cuando la competencia municipal para imponer sanciones por infracciones urbanísticas sea ejercida por la Diputación Provincial, corresponde la imposición al órgano de la misma que la tenga atribuida conforme a la legislación sobre régimen local.

3. En el ámbito de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma, la imposición de sanciones por infracciones urbanísticas corresponde al Consejero de Fomento, sin perjuicio de su ulterior delegación o desconcentración.

4. La competencia para acordar las medidas accesorias establecidas en el artículo 354 corresponde a quien ostente la competencia para imponer las sanciones de carácter principal de las que se deriven dichas medidas accesorias. No obstante, cuando la declaración de prohibición de contratar haya de producir efectos generales ante la Administración de la Comunidad Autónoma y las Entidades Locales de Castilla y León, corresponde adoptar la medida al Ministro de Hacienda, a propuesta de la Junta Consultiva.

5. El importe de las sanciones corresponde a la Administración que tramite el procedimiento sancionador.

Artículo 358. Procedimiento sancionador

En el procedimiento sancionador deben aplicarse los principios del Derecho sancionador, siguiéndose para la tramitación lo previsto en el Decreto 189/1994, de 25 de agosto (LCyL 1994, 283) , por el que se aprueba el Reglamento regulador del Procedimiento Sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma, con las siguientes particularidades:

a) Cuando el procedimiento sancionador deduzca la existencia de dos o más responsables de una misma infracción urbanística, debe imponerse a cada uno una sanción independiente de las que se impongan a los demás.

b) En los procedimientos sancionadores por dos o más infracciones urbanísticas entre las que exista conexión de causa a efecto, debe imponerse una sola sanción a cada responsable, que debe ser la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido por el conjunto de las infracciones. En los demás procedimientos sancionadores, a quienes sean responsables de dos o más infracciones urbanísticas debe imponérseles una sanción por cada una de las infracciones.

c) El plazo para resolver el procedimiento sancionador es de seis meses desde su inicio, prorrogable por otros tres meses por acuerdo del órgano que acordó la incoación.

d) Transcurridos los plazos indicados en la letra anterior sin que se hubiera dictado y notificado la resolución, el procedimiento sancionador debe entenderse caducado, y cuando la infracción urbanística no hubiera prescrito debe iniciarse un nuevo procedimiento, sin perjuicio de las interrupciones por la sustanciación de un procedimiento penal con identidad de sujetos, hecho y fundamento.

Artículo 359. Exacción subsidiaria

Para la cobranza de las multas impuestas como sanción por infracciones urbanísticas, en defecto de pago voluntario, debe aplicarse el procedimiento administrativo de apremio.

Artículo 360. Concurrencia con el orden jurisdiccional penal

1. Cuando con ocasión de la tramitación de los procedimientos administrativos que se instruyan por infracción urbanística o restauración de la legalidad, aparezcan indicios del carácter de delito o falta del hecho que motivó su inicio, el órgano competente para imponer la sanción, por sí o a propuesta del instructor del expediente, debe ponerlo en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, solicitándole testimonio sobre las actuaciones que se practiquen y absteniéndose de proseguir el procedimiento administrativo mientras la autoridad judicial no dicte la resolución que ponga fin al procedimiento judicial, o mientras el Ministerio Fiscal no comunique la improcedencia de iniciar o proseguir actuaciones.

2. Cuando el órgano competente para imponer la sanción administrativa tenga conocimiento de que está desarrollándose un proceso penal sobre los mismos hechos que son objeto de procedimiento sancionador por infracción urbanística, debe solicitar del órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas. Una vez recibida la comunicación, si el órgano competente estimara que existe identidad de sujeto, hecho y fundamento entre la infracción urbanística y la penal que pudiera corresponder, debe acordar la suspensión del procedimiento sancionador hasta que recaiga resolución judicial.

3. La sanción penal:

a) Excluye la imposición de sanción administrativa en los casos en que se aprecie identidad de sujeto, hecho y fundamento.

b) No excluye en ningún caso ni es incompatible con la adopción de las medidas de protección y restauración de la legalidad necesarias para reponer los bienes afectados a la situación anterior a la comisión de la infracción.

SECCIÓN 7ª. Otras medidas de protección de la legalidad

Artículo 361. Suspensión y revisión de licencias

1. El órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local debe disponer la suspensión de los efectos de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de los actos de uso del suelo que se estén ejecutando a su amparo, cuando su contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística muy grave o grave.

2. Las facultades citadas en el apartado anterior pueden ejercitarse desde la fecha en que se otorguen las licencias o se dicten las órdenes de ejecución y durante la ejecución de los actos de uso del suelo amparados por las mismas.

3. Acordada la suspensión, debe darse traslado del acto suspendido al órgano jurisdiccional competente, en los términos y a los efectos previstos en el artículo 127 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (RCL 1998, 1741) .

4. Cuando la Sentencia anule la licencia urbanística u orden de ejecución, el órgano municipal competente debe ordenar las medidas necesarias para la restauración de la legalidad según lo previsto en el artículo 341, con demolición de las obras indebidamente ejecutadas, o en su caso reconstrucción de lo indebidamente demolido, e inicio del correspondiente procedimiento sancionador.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, el Ayuntamiento debe disponer, conforme a lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo, la revisión de oficio de las licencias urbanísticas que haya otorgado y de las órdenes de ejecución que haya dictado, cuando su contenido constituya una infracción urbanística muy grave o grave. Una vez anulada la licencia urbanística u orden de ejecución, el órgano municipal competente debe proceder según lo dispuesto en el apartado anterior.

6. La indemnización por los daños y perjuicios causados por la anulación de una licencia urbanística u orden de ejecución se determina conforme a la legislación sobre responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. En ningún caso ha lugar a indemnización por los daños y perjuicios causados por la revisión de una licencia urbanística u orden de ejecución si ha existido dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

Artículo 362. Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad

Una vez firme la resolución que declare una parcelación urbanística como infracción muy grave, el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma pueden acordar la expropiación de los terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad, deduciéndose del justiprecio el importe de la sanción que se haya impuesto.

Artículo 363. Comunicación al registro de la propiedad

El Ayuntamiento debe comunicar al Registro de la Propiedad correspondiente el inicio de los procedimientos de protección y restauración de la legalidad así como de los procedimientos sancionadores por infracción urbanística, para su publicidad y la práctica de los asientos que procedan, conforme a la legislación hipotecaria.

Artículo 364. Colaboración de los colegios profesionales

1. Los Colegios profesionales que tengan encomendado el visado de proyectos para los que haya de solicitarse licencia urbanística u otras autorizaciones administrativas harán constar las discrepancias que observen respecto de la normativa urbanística.

2. La Administración de la Comunidad y las administraciones locales de Castilla y León podrán encomendar a los colegios profesionales la comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística en los proyectos para los que se solicite licencia urbanística u otras autorizaciones administrativas o respecto de los que se presente declaración responsable.

Artículo 365. Acción pública

Cuando la acción pública regulada en el artículo 10 esté motivada por la ejecución de actos de uso del suelo que se consideren contrarios a la normativa urbanística, puede ejercerse en tanto dure la ejecución de los mismos y, una vez terminados, hasta la finalización de los plazos señalados para la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.

SECCIÓN 8ª. Inactividad municipal

Artículo 366. Intervención de la Diputación Provincial

1. Cuando el Ayuntamiento no disponga de la capacidad económica y técnica para ejercer las competencias de protección de la legalidad urbanística, podrá encomendar a la Diputación Provincial la tramitación de los procedimientos administrativos y la realización de actividades materiales y de gestión, o bien podrá solicitar a la Diputación Provincial la aportación de los medios necesarios para el ejercicio de las competencias municipales, mediante cualquiera de las formas de colaboración previstas en la legislación de régimen local.

2. Asimismo, si el Municipio no pudiera ejercer las competencias de protección y restauración de la legalidad por incapacidad o insuficiencia de medios, la Diputación Provincial podrá prestar la asistencia, a solicitud del municipio, y asumir su ejercicio determinando las potestades inherentes

al mismo, todo ello sin perjuicio de que pueda poner los hechos en conocimiento del Servicio Territorial de Fomento para el ejercicio de las competencias propias de la Administración de la Comunidad Autónoma.

Artículo 367. Intervención de la Administración de la Comunidad Autónoma

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, a través de los Servicios Territoriales de Fomento, debe ejercer la inspección urbanística en cuanto afecte a la defensa del orden jurídico de interés supra municipal. Del resultado de la inspección debe informarse a los Municipios afectados y a la Diputación Provincial, a efectos del ejercicio de sus respectivas competencias.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma debe adoptar las medidas pertinentes de protección y restauración de la legalidad ante actos de uso del suelo que vulneren la normativa urbanística y afecten al orden jurídico de interés supramunicipal, entendiendo incluidos los que vulneren lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio, las parcelaciones urbanísticas y otros usos prohibidos en suelo rústico, y los usos del suelo rústico que estando sujetos a autorización carezcan de ella o no respeten sus condiciones. A tal efecto:

a) Cuando el Servicio Territorial de Fomento tenga conocimiento de la existencia de actos de uso del suelo que puedan vulnerar la normativa urbanística y no le conste la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad, debe requerir a los Ayuntamientos para que las adopten dentro del plazo de un mes.

b) Desatendido el requerimiento, el Servicio Territorial de Fomento debe ejercer sus propias competencias de protección y restauración de la legalidad, y asumir las competencias municipales, si los actos afectan al orden jurídico de interés supra municipal. En tal caso, las resoluciones y acuerdos que se adopten en su ejercicio deben ser comunicadas a los Ayuntamientos afectados dentro de un plazo de diez días.

SECCIÓN 9ª. Protección de la legalidad respecto de actos sujetos a declaración responsable

Artículo 367. bis Protección de la legalidad respecto de actos sujetos a declaración responsable

Todas las referencias contenidas en este capítulo a la licencia urbanística y sus condiciones, se entenderán hechas también a la declaración responsable y su contenido, con los mismos efectos.

TÍTULO V. Intervención en el mercado del suelo

CAPÍTULO I. Patrimonios públicos de suelo

SECCIÓN 1ª. Objeto y tipos

Artículo 368. Objeto

Los patrimonios públicos de suelo son instrumentos de intervención administrativa en el mercado inmobiliario que tienen por objeto las siguientes finalidades:

a) Contribuir a la regulación del mercado de suelo y en general del mercado inmobiliario en su ámbito de aplicación, con la finalidad de favorecer el cumplimiento del derecho constitucional de las personas a disponer de una vivienda digna, adecuada y asequible, así como de asegurar la disponibilidad de suelo para actividades productivas.

b) Obtener reservas de suelo para la ejecución de los sistemas generales y de las demás dotaciones urbanísticas públicas, y en general para la ejecución de las actuaciones previstas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico vigentes.

c) Facilitar la agilidad y eficacia de la gestión urbanística en su ámbito de aplicación, y en general la mejor ejecución de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico vigentes.

Artículo 369. Patrimonio Municipal de Suelo

Los Municipios que cuenten con un instrumento de planeamiento general deben gestionar su propio Patrimonio Municipal de Suelo, con las finalidades citadas en el artículo anterior. Estos Municipios no necesitan adoptar un acuerdo expreso para la constitución de dicho Patrimonio, sino que deben aplicar directamente lo dispuesto en este capítulo a los bienes que lo integran.

Artículo 370. Patrimonio Provincial de Suelo

Las Diputaciones Provinciales deben gestionar su propio Patrimonio Provincial de Suelo, con las finalidades citadas en el artículo 368 () , debiendo además contribuir a la consecución de los fines de los demás patrimonios públicos de suelo de su provincia. Las Diputaciones no necesitan adoptar un acuerdo expreso para la constitución de dicho Patrimonio Provincial de Suelo, sino que deben aplicar directamente lo dispuesto en este capítulo a los bienes que lo integran.

Artículo 371. Patrimonio del Suelo de Castilla y León

La Administración de la Comunidad Autónoma debe gestionar el Patrimonio de Suelo de Castilla y León, con las finalidades citadas en el artículo 368, debiendo además contribuir a la consecución de los fines de los demás patrimonios públicos de suelo, en particular en cuanto a la regulación del mercado de suelo en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes y en su entorno de influencia. La Administración de la Comunidad Autónoma no necesita adoptar un acuerdo expreso para la constitución del Patrimonio de Suelo de Castilla y León, sino que debe aplicar directamente lo dispuesto en este capítulo a los bienes que lo

integran.

SECCIÓN 2ª. Constitución y destino

Artículo 372. Bienes integrantes

1. Integran el patrimonio público de suelo que proceda, según cuál sea su Administración titular:

a) Los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del artículo 48, incluido el aprovechamiento que exceda del que corresponda a los propietarios de suelo urbano y urbanizable.

b) Los siguientes bienes inmuebles:

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 Los terrenos adquiridos mediante expropiación, compra, permuta o cualquier otro título, con la finalidad de incorporarlos a los propios patrimonios.

3º Los terrenos obtenidos por cesiones y expropiaciones urbanísticas, ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y, en general, por la ejecución del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación del territorio.

4º Las viviendas de propiedad pública.

5º Las dotaciones urbanísticas públicas asentadas sobre suelos públicos.

c) Los siguientes fondos:

1º Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el mismo patrimonio.

2º Las acciones o participaciones que se suscriban en sociedades o entidades en las que se aporten como capital público bienes del mismo patrimonio.

3º Las transferencias y consignaciones presupuestarias cuya finalidad sea la conservación, ampliación o gestión del mismo patrimonio.

4º Los ingresos obtenidos mediante la gestión y enajenación de otros bienes del mismo patrimonio mediante cualquier título, incluida la sustitución por su equivalente en efectivo de cualquier cesión de terrenos o derechos de aprovechamiento que corresponda a la Administración titular del patrimonio, la constitución onerosa de derechos de superficie y la percepción de cantidades alzadas o cánones periódicos por el mismo concepto.

d) También pueden vincularse al patrimonio público de suelo las obligaciones de compensación de aprovechamiento a los propietarios de terrenos objeto de ocupación directa o a los propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior que en el planeamiento se les permita un aprovechamiento inferior al que les corresponda.

2. Entre los bienes citados en el apartado anterior se incluyen los terrenos y en su caso las construcciones existentes sobre los mismos, así como cualquier derecho de aprovechamiento del que sea titular la Administración antes de su materialización en terrenos.

3. La materialización en terrenos concretos de los derechos de aprovechamiento citados en el apartado anterior debe efectuarse sobre parcelas resultantes de la actuación urbanística que los haya generado, salvo cuando su calificación urbanística resulte incompatible con los fines de los patrimonios públicos de suelo señalados en el artículo 374 .

Artículo 373. Naturaleza

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo están vinculados a los fines específicos señalados en el artículo siguiente.

2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes de su Administración titular y, a efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, tendrán la consideración de bienes patrimoniales.

Artículo 374. Destino

Los bienes, recursos y derechos de los patrimonios públicos de suelo, los fondos adscritos a los mismos, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, deberán destinarse necesariamente a alguno de los siguientes fines de interés social, siempre que sean compatibles con el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio:

a) Construcción de viviendas con protección pública.

b) Ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.

c) Compensación a propietarios cuyos bienes:

1º Hayan sido objeto de expropiación.

2º Hayan sido objeto de ocupación directa.

3º Estén incluidos en unidades de actuación en las que el aprovechamiento permitido por el planeamiento sea inferior al aprovechamiento que corresponde a dichos propietarios.

d) Conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio o de otros patrimonios públicos de suelo, entendiendo incluidos los siguientes conceptos, siempre que se trate de gastos de capital:

1º Los gastos necesarios para la conservación del patrimonio, tales como tributos, seguros y costes de mantenimiento, limpieza, seguridad y otros análogos.

2º Los gastos de urbanización necesarios para que los terrenos del patrimonio alcancen la condición de solar.

3º Los gastos necesarios para la ampliación del patrimonio mediante cesión, expropiación, compra, permuta o cualquier otro título.

4º Los intereses, gastos de tramitación y comisiones de los créditos cuyos fondos hayan sido adscritos al patrimonio.

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.

h) Ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

SECCIÓN 3ª. Gestión

Artículo 375. Formas de gestión

1. Los patrimonios públicos de suelo pueden gestionarse mediante cualquiera de las formas autorizadas por la legislación reguladora de su Administración titular, incluidas:

a) La gestión directa por la Administración titular del patrimonio.

b) La gestión por otras Administraciones públicas, entidades dependientes de las mismas, mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas.

2. Las Administraciones públicas pueden utilizar la expropiación forzosa para la constitución y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 376. Documentación contable

1. Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo, así como las entidades

que tuvieran encomendada su gestión, deben documentar contablemente de forma expresa y diferenciada los bienes integrantes del patrimonio, así como su movimiento patrimonial, sus enajenaciones y su destino final, y asimismo el flujo y afectación de los fondos adscritos al patrimonio, utilizando al efecto técnicas de contabilidad y presupuestación públicas.

2. La gestión anual de los patrimonios públicos de suelo debe acompañar a la liquidación de las cuentas correspondientes a la ejecución de los presupuestos de su Administración titular y debe ser objeto de control en los mismos términos que dicha liquidación.

Artículo 377. Reservas de terrenos

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe delimitar reservas de terrenos de cualquier clase, con el objetivo de ampliar los patrimonios públicos de suelo. Los demás instrumentos de planeamiento general, así como los instrumentos de ordenación del territorio, también pueden delimitar dichas reservas.

2. La aprobación definitiva de los instrumentos citados en el apartado anterior implica la declaración de utilidad pública y de la necesidad de urgente ocupación, a efectos expropiatorios, de los terrenos incluidos en la reserva, por un plazo máximo de cuatro años, así como la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen sobre dichos terrenos a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración titular del patrimonio.

3. Transcurrido el plazo de cuatro años señalado en el apartado anterior sin que se haya iniciado el procedimiento expropiatorio, la delimitación de la reserva queda sin efecto.

SECCIÓN 4ª. Transmisión

Artículo 378. Disposiciones generales

1. Para la transmisión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo debe asegurarse la vinculación de su destino a los fines previstos en el artículo 374 y el cumplimiento de los plazos de urbanización y edificación establecidos, así como, cuando se trate de viviendas con protección pública o de suelo destinado a su construcción, el respeto de su precio máximo conforme a la legislación sectorial.

2. Como regla general, la transmisión de estos bienes debe realizarse con carácter oneroso, por precio igual o superior al valor de su aprovechamiento, mediante enajenación o permuta, previo concurso público, conforme a las reglas establecidas en el artículo siguiente. De forma excepcional la transmisión puede realizarse:

a) De forma gratuita o por precio inferior al valor de su aprovechamiento, en los casos previstos en el artículo 380 .

b) Sin previo concurso, mediante enajenación o permuta directas, en los casos previstos en los artículos 381 y 382 .

c) Mediante subasta, en los casos previstos en el artículo 382 bis .

3. La transmisión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo se rige en todo caso por lo dispuesto en la normativa específica de la Administración titular del patrimonio y en la normativa reguladora de la contratación pública, con las particularidades establecidas en los artículos siguientes para cada forma de transmisión.

Artículo 379. Enajenación mediante concurso

La enajenación de los bienes de los patrimonios públicos de suelo debe realizarse, como supuesto ordinario, por precio igual o superior al valor de su aprovechamiento, previo concurso público, respetando las siguientes reglas:

a) El pliego de condiciones del concurso debe señalar, según los casos:

1º Precio mínimo de enajenación, nunca inferior al valor de su aprovechamiento.

2º Precios máximos de venta o arrendamiento de los inmuebles que se edifiquen.

3º Plazos de urbanización y edificación.

4º Criterios de adjudicación del concurso, ponderando las condiciones anteriores de forma que tengan un peso predominante respecto a otras, y equilibrado entre sí.

5º Otras condiciones que procedan.

b) Si el concurso quedara desierto, durante un plazo de un año a contar desde la resolución, los bienes de que se trate pueden enajenarse de forma directa conforme al mismo pliego.

Artículo 380. Cesión gratuita o enajenación por precio inferior a su valor

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo pueden ser enajenados por precio inferior al valor de su aprovechamiento, o ser cedidos de forma gratuita, bien mediante el procedimiento ordinario de concurso o bien mediante el procedimiento de enajenación directa, en los siguientes casos:

a) Transmisión a favor de otras Administraciones públicas, entidades de derecho público dependientes de las mismas, mancomunidades, consorcios o empresas públicas, siempre que se comprometan de forma expresa y fehaciente a destinarlos a alguno de los fines previstos en el artículo 374 .

b) Transmisión a favor de entidades privadas de interés público sin ánimo de lucro, siempre que se comprometan de forma expresa y fehaciente a destinarlos a alguno de los fines previstos en las letras a), e) y f) del artículo 374.

Artículo 381. Enajenación directa

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo pueden ser enajenados de forma directa, por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, en los siguientes casos:

a) Retribución a los urbanizadores de actuaciones urbanísticas.

b) Enajenación a favor de propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento en la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos.

c) Enajenación a favor de propietarios a los que corresponda un aprovechamiento inferior al permitido por el planeamiento en la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, únicamente cuando se trate de transmitirles dicho exceso de aprovechamiento.

d) Enajenación a favor de propietarios de bienes incluidos en la misma unidad de actuación, cuando el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento no sea suficiente para adjudicarle parcelas edificables independientes.

e) Enajenación a favor de titulares de derecho de superficie, cuando se trate de transmitirles los bienes sobre los cuales esté constituido el derecho.

f) Enajenación a favor de entidades de carácter asistencial o social sin ánimo de lucro, que promuevan la construcción de viviendas con protección pública y acrediten su experiencia y medios para garantizar la viabilidad de la promoción.

g) Enajenación a favor de entidades de carácter sindical que promuevan la construcción de viviendas con protección pública y acrediten su experiencia y medios para garantizar la viabilidad de la promoción.

2. La enajenación directa requiere que en el correspondiente expediente:

a) Se impongan plazos concretos de urbanización y edificación.

b) Se acredite la situación del adquirente en alguna de las circunstancias señaladas en el apartado anterior.

c) Se acredite el importe de la retribución, compensación, justiprecio o contraprestación económica a que tenga derecho el adquirente, en su caso.

Artículo 382. Enajenación mediante permuta

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo pueden ser enajenados mediante permuta por otros bienes, que en tal caso pasan a integrarse en el mismo patrimonio público de suelo, previo expediente en el que se acredite:

a) La mayor conveniencia de la permuta frente a otras formas de enajenación posibles.

b) La vinculación del destino de los bienes objeto de permuta a alguno de los fines previstos en el artículo 374 .

c) La valoración de los bienes objeto de permuta.

d) En su caso, la forma y condiciones de pago de la diferencia entre las valoraciones de los bienes objeto de permuta.

2. Como regla general, la enajenación mediante permuta de los bienes de los patrimonios públicos de suelo debe realizarse por el sistema de concurso público, por precio igual o superior al valor de su aprovechamiento, conforme al artículo 379 . No obstante, en los casos previstos en los artículos 380 y 381 , la enajenación mediante permuta puede realizarse en las condiciones especiales allí reguladas. También es posible la permuta directa, sin previo concurso, cuando se justifique la idoneidad de los bienes inmuebles a obtener para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico o para la satisfacción de otras necesidades de interés público.

Artículo 382. bis Enajenación mediante subasta

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo cuyas determinaciones urbanísticas resulten incompatibles con los fines previstos en el artículo 374 podrán transmitirse mediante subasta, por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, debiendo destinarse los ingresos obtenidos a los mismos fines.

CAPÍTULO II. Otros instrumentos de intervención en el mercado de suelo

SECCIÓN 1ª. Derechos de tanteo y retracto

Artículo 383. Objeto

Los derechos de tanteo y retracto regulados en la normativa urbanística tienen por objeto la consecución de todas o algunas de las siguientes finalidades:

a) Ampliar el Patrimonio Municipal de Suelo.

b) Garantizar el régimen de las viviendas con protección pública.

c) Contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.

d) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes.

Artículo 384. Ámbito de aplicación

1. Los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan

General de Ordenación Urbana pueden delimitar áreas de suelo urbano o urbanizable en las que las transmisiones onerosas de terrenos y demás bienes inmuebles queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, con las finalidades citadas en el artículo anterior.

2. A tal efecto se consideran transmisiones onerosas las transmisiones de bienes inmuebles producidas por cualquier negocio o acto de disposición «inter vivos», presentes o futuras, puras, simples o sujetas a condición, así como cualquier otro contrato civil o mercantil que determine la transmisión de un bien inmueble a otra persona física o jurídica de forma no gratuita. No se consideran onerosas las transmisiones que se produzcan como consecuencia de la disolución o cambio de régimen económico matrimonial, ni las transmisiones a favor de entidades sin ánimo de lucro declaradas de utilidad pública e interés social por precio inferior al valor urbanístico del bien que se transmita.

Artículo 385. Titularidad

1. La titularidad de los derechos de tanteo y retracto regulados en la normativa urbanística corresponde al Ayuntamiento.

2. El Ayuntamiento puede ceder el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, de forma general o para ámbitos concretos, a favor de otras Administraciones públicas, entidades dependientes de las mismas, mancomunidades, consorcios y sociedades urbanísticas.

Artículo 386. Delimitación de áreas

1. La delimitación de las áreas de tanteo y retracto debe efectuarse en el Plan General de Ordenación Urbana o en sus revisiones o modificaciones.

2. Además de lo establecido en la legislación hipotecaria, la efectividad de la delimitación de las áreas de tanteo y retracto requiere:

a) Que en la memoria del Plan General se incluyan las causas que justifiquen su necesidad y el ámbito concreto delimitado, así como la relación de bienes y propietarios afectados.

b) Que durante el período de información pública del Plan General se realice notificación personal a los propietarios afectados.

c) Que se remita al Registro de la Propiedad correspondiente copia certificada del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, con expresión escrita y gráfica del área delimitada así como relación de los bienes y propietarios afectados.

3. En los ámbitos que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana, la delimitación de las áreas de tanteo y retracto podrá efectuarse en el Plan Especial correspondiente, siempre que cumpla las condiciones establecidas en el apartado anterior.

Artículo 387. Bienes afectados

1. Dentro de las áreas de tanteo y retracto, el ejercicio de los derechos regulados en este capítulo no puede extenderse a todas las transmisiones de bienes inmuebles, sino que debe limitarse a los siguientes supuestos:

a) Terrenos sin edificar o en construcción.

b) Terrenos con edificación declarada en ruina o fuera de ordenación.

c) Terrenos destinados a la construcción de viviendas con protección pública.

d) Viviendas con protección pública.

2. En los ámbitos que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto puede extenderse a las transmisiones onerosas de todo tipo de bienes inmuebles, incluso parcialmente en caso de fincas en régimen de propiedad horizontal.

Artículo 388. Ejercicio del derecho de tanteo

Además de lo establecido en la legislación hipotecaria, el ejercicio del derecho de tanteo debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) Los propietarios de los bienes inmuebles incluidos en el área delimitada deben notificar al Ayuntamiento su decisión de proceder a su transmisión onerosa o permuta, informando de las condiciones esenciales de la misma, y al menos del precio o contraprestación solicitado.

b) El Ayuntamiento puede ejercer el derecho de tanteo, incluida la notificación a los afectados, dentro de un plazo de sesenta días naturales contados a partir del día siguiente al que reciba fehacientemente la notificación citada en la letra anterior.

Artículo 389. Ejercicio del derecho de retracto

1. Además de lo establecido en la legislación hipotecaria, el ejercicio del derecho de retracto debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) Los adquirentes de los bienes inmuebles incluidos en el área delimitada deben notificar al Ayuntamiento la transmisión onerosa realizada, mediante entrega de copia de la escritura u otros documentos en que se formalizase.

b) En los siguientes casos, el Ayuntamiento puede ejercer el derecho de retracto, incluida la notificación a los afectados, dentro de un plazo de sesenta días naturales contados a partir del día siguiente al que reciba fehacientemente la notificación citada en la letra anterior:

1º Cuando no se hubiera realizado correctamente la notificación previa prevista en el artículo anterior.

2º Cuando hubiera transcurrido más de un año desde la notificación previa prevista en el artículo anterior.

3º Cuando las condiciones de la transmisión hayan resultado menos onerosas que las indicadas en la notificación previa prevista en el artículo anterior.

2. Cuando el Ayuntamiento tenga conocimiento por cualquier medio de la existencia de una transmisión onerosa sujeta al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y que no le haya sido notificada ni conforme al artículo 388 ni conforme al apartado anterior, debe requerir a los afectados por la misma, así como al notario que hubiera autorizado dicha transmisión e igualmente al Registro de la Propiedad, para que le notifiquen los documentos en los que se formalizase la transmisión efectuada, o en su defecto los documentos en los que consten los datos de la misma. En tal caso, el Ayuntamiento puede ejercer el derecho de retracto dentro de un plazo de sesenta días naturales contados a partir del día siguiente al que reciba en forma la última documentación enviada por quienes hayan sido requeridos, sin perjuicio de su posterior notificación a los afectados conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

Artículo 390. Plazo de ejercicio

1. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones onerosas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto es de ocho años a contar desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana, salvo cuando el mismo señale otro plazo menor.

2. Dentro del plazo de sujeción de las transmisiones onerosas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto debe notificarse, al menos, el acuerdo por el que se ejerza el derecho de tanteo o el derecho de retracto, o en el supuesto regulado en el apartado 2 del artículo anterior, el requerimiento a los afectados. El resto de las actuaciones para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto pueden efectuarse válidamente aunque haya concluido el plazo.

Artículo 391. Pago de los bienes adquiridos

1. El pago de los bienes adquiridos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto debe realizarse por el importe total de la transmisión. No obstante, en los supuestos de las letras c) y d) del artículo 387.1 , cuando el precio solicitado o pagado supere el precio máximo establecido en la normativa reguladora del régimen de protección pública aplicable, el Ayuntamiento solamente debe abonar dicho precio máximo.

2. El pago debe realizarse dentro de un plazo de tres meses a contar desde la notificación a los afectados del acuerdo de ejercicio del derecho. Una vez transcurrido dicho plazo sin haberse realizado o consignado el pago, caduca el derecho.

3. El pago puede realizarse:

a) En efectivo.

b) Mediante consignación conforme a la legislación sobre expropiación forzosa.

c) Previo acuerdo con el propietario transmitente, mediante adjudicación de terrenos de valor equivalente, exteriores al área de tanteo y retracto.

4. Las condiciones de pago dispuestas en los dos apartados anteriores pueden sustituirse por cualesquiera otras que se acuerden libremente entre el Ayuntamiento y los afectados.

Artículo 392. Destino de los bienes obtenidos

1. Los bienes adquiridos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se integran automáticamente en el Patrimonio Municipal de Suelo, quedando sujetos al régimen establecido en el capítulo anterior en cuanto a su destino, gestión y transmisión.

2. En particular, las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto deben adjudicarse a personas que reúnan los requisitos establecidos en la normativa reguladora del régimen de protección pública aplicable y conforme a las reglas y condiciones dispuestas en la misma.

SECCIÓN 2ª. Derecho de superficie

Artículo 393. Objeto

La constitución del derecho de superficie tiene por objeto la consecución de todas o algunas de las siguientes finalidades:

a) Promocionar y favorecer la construcción de viviendas con protección pública.

b) Facilitar la consecución de otros fines que se consideren de interés social conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que estén previstos en los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico vigentes, o vinculados a su ejecución.

c) En general, contribuir a la regulación del mercado inmobiliario y facilitar la ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes.

Artículo 394. Ámbito de aplicación

Las Administraciones públicas, sus entidades dependientes, las mancomunidades, los consorcios y las sociedades urbanísticas, pueden constituir derechos de superficie sobre terrenos de su propiedad o integrantes de patrimonios públicos de suelo cuya gestión les corresponda o tengan encomendada, con las finalidades citadas en el artículo anterior.

Artículo 395. Reglas de aplicación

Al régimen del derecho de superficie establecido en la legislación del Estado, se aplican de forma complementaria las siguientes reglas:

a) El procedimiento de constitución del derecho de superficie así como el carácter oneroso o gratuito del mismo se rigen por las reglas establecidas para la transmisión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo en los artículos 378 a 382, en función de la condición y las circunstancias del superficiario.

b) El derecho de superficie goza de los beneficios previstos en la normativa sobre viviendas con protección pública, siempre que se cumplan los requisitos señalados en la misma.

SECCIÓN 3ª. Programas municipales de suelo

Artículo 396. Objeto

Los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana pueden elaborar Programas Municipales de Suelo con el objeto de concretar y facilitar la ejecución de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana y de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes que se consideren prioritarias, y en general contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.

Artículo 397. Determinaciones

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.

2. Los Programas Municipales de Suelo pueden contener determinaciones vinculantes para los presupuestos municipales que se aprueben durante su período de vigencia, así como incorporar convenios con otras Administraciones públicas.

3. Los Programas Municipales de Suelo no pueden contener determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico, ni suprimir, modificar o alterar de ninguna forma las que estén vigentes.

Artículo 398. Documentación

Los Programas Municipales de Suelo deben contener una memoria donde se concreten y justifiquen sus fines y objetivos así como las previsiones técnicas, económicas y temporales adoptadas para su consecución. También deben contener los demás documentos que resulten necesarios para reflejar adecuadamente todas sus determinaciones, de entre los siguientes:

a) El compromiso de vinculación de los presupuestos municipales correspondientes a las anualidades de vigencia del Programa, en su caso.

b) La descripción de las obras necesarias para la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas objeto del Programa, con estimación de su coste y programación de su ejecución.

c) La relación de las fincas cuya expropiación forzosa resulte necesaria para la ejecución del Programa, de forma que pueda iniciarse el procedimiento de tasación conjunta.

d) La relación de las fincas cuya ocupación directa resulte necesaria para la ejecución del Programa, de forma que pueda iniciarse el procedimiento de ocupación directa.

e) La asignación del sistema de actuación para el desarrollo de unidades de actuación concretas, con señalamiento de plazos para la presentación de los Proyectos de Actuación y en su caso de Reparcelación y Urbanización, así como de las ulteriores solicitudes de licencia.

f) Los convenios suscritos con otras Administraciones públicas, entidades dependientes de las mismas,

mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas, para la cofinanciación de actuaciones incluidas en el Programa, la cesión de los terrenos necesarios para su ejecución o la encomienda de la gestión total o parcial del propio Programa.

Artículo 399. Elaboración, aprobación y vigencia

1. Los Programas Municipales de Suelo pueden aprobarse y modificarse conjuntamente con el Plan General de Ordenación Urbana, o con sus revisiones o sus modificaciones, o bien de forma independiente.
2. En caso de tramitación independiente, la aprobación de los Programas Municipales de Suelo debe realizarse conforme al procedimiento regulado en el artículo 171 .
3. Con independencia del momento en el que sean aprobados definitivamente, el período de vigencia de los Programas Municipales de Suelo no puede exceder del mandato de la Corporación municipal que los apruebe. No obstante, la nueva Corporación municipal surgida del siguiente proceso electoral puede acordar la renovación del anterior Programa Municipal de Suelo, manteniendo o modificando sus plazos y demás condiciones.

TÍTULO VI. Organización y coordinación administrativa

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

Artículo 400. Entidades y órganos urbanísticos de la Administración local

1. Los Municipios, las Diputaciones Provinciales y en general las entidades dependientes de la Administración local pueden emplear, para la gestión de sus competencias urbanísticas, todas las formas previstas en la legislación sobre régimen local, régimen jurídico y contratación administrativa, tales como:

a) La constitución de gerencias de urbanismo.

b) El establecimiento de las formas de colaboración con otras entidades de Derecho público y con los particulares que resulten más convenientes para la gestión de sus competencias, incluida la constitución de mancomunidades, consorcios y sociedades mercantiles de capital íntegramente público o de economía mixta.

c) La encomienda de la ejecución material de actividades de su competencia a otras Administraciones públicas, a entidades dependientes de las mismas, o a mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas constituidos con dicha finalidad.

d) La delegación de competencias en otras Administraciones públicas o en entidades dependientes de las mismas.

2. Las Diputaciones Provinciales deben crear y mantener un servicio de asesoramiento y apoyo a los Municipios en materia de urbanismo, a fin de gestionar las siguientes competencias propias de los entes provinciales:

a) La asistencia técnica, jurídica y económica a los Municipios, con el objetivo de facilitar el adecuado ejercicio de las competencias urbanísticas municipales y en especial el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión

urbanística vigentes.

b) La cooperación con los Municipios para la elaboración y financiación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, fomentando su homogeneidad, calidad técnica y actualización constante, su coherencia con los instrumentos de ordenación del territorio y su compatibilidad con el planeamiento sectorial que afecte a cada término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes.

Artículo 401. Órganos urbanísticos de la Administración de la Comunidad Autónoma

1. Son órganos urbanísticos de la Administración de la Comunidad Autónoma:

a) El Consejero de Fomento.

b) El Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

c) Las Comisiones Territoriales de Urbanismo.

2. Las competencias urbanísticas atribuidas a la Administración de la Comunidad Autónoma sin indicar el órgano que haya de ejercerlas corresponden al Consejero de Fomento, sin perjuicio de su ulterior distribución, atribución o delegación.

3. Los órganos urbanísticos de la Administración de la Comunidad Autónoma pueden delegar el ejercicio de sus competencias, por plazo determinado y prorrogable, en alguno de los órganos inferiores, conforme a su normativa específica.

4. La Administración de la Comunidad Autónoma puede emplear, para la gestión de sus competencias urbanísticas, todas las formas previstas en la legislación sobre régimen jurídico y contratación administrativa, así como en su normativa específica, tales como:

a) El establecimiento de las formas de colaboración con otras entidades de Derecho público y con los particulares que resulten más convenientes para la gestión de sus competencias, incluida la constitución de consorcios y de sociedades mercantiles de capital íntegramente público o de economía mixta.

b) La encomienda de la ejecución material de actividades de su competencia a otras Administraciones públicas, a entidades dependientes de las mismas, o a mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas constituidos con dicha finalidad.

c) La delegación de competencias en otras Administraciones públicas o en entidades dependientes de las mismas.

Artículo 402. Información interadministrativa

1. La Administración de la Comunidad Autónoma debe notificar sus acuerdos en materia de urbanismo y ordenación del territorio a los Municipios y a las demás Administraciones públicas afectadas, en un plazo de diez días desde su adopción.

2. Los Ayuntamientos y las Diputaciones Provinciales deben colaborar con la Administración de la Comunidad Autónoma para el cumplimiento de sus obligaciones de información urbanística, facilitando los datos que les sean requeridos al respecto.

3. Los Ayuntamientos deben remitir a la Administración de la Comunidad, para su incorporación al registro de urbanismo de Castilla y León, un ejemplar en soporte digital de todos los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que se aprueben definitivamente.

4. La remisión prescrita en el apartado anterior deberá realizarse previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el «Boletín Oficial de Castilla y León», lo que se acreditará mediante certificado del secretario del órgano colegiado correspondiente.

5. El ejemplar en soporte digital a que se refiere el apartado anterior, se realizará en formatos digitales no editables, e incluirá todos los documentos del instrumento, tanto escritos como gráficos. En la remisión de dicho ejemplar, se incluirá una relación de todos los documentos, y los nombres de los archivos digitales en los que están incluidos; así como la certificación de la correspondencia con los documentos en formato papel aprobados, o bien, la certificación de los archivos digitales mediante firma electrónica.

Artículo 403. Tecnificación de la actuación administrativa

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, así como las Diputaciones Provinciales y los Municipios, deben utilizar en la mayor medida posible las técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, en especial para facilitar la relación con los afectados por la actividad urbanística, agilizar los procedimientos y permitir un adecuado seguimiento de las actuaciones, respetando en todo caso las limitaciones, garantías y requisitos señalados en la legislación sobre procedimiento administrativo.

2. Las administraciones públicas en las que se haya implantado debidamente la firma electrónica de sus procedimientos podrán reglamentariamente establecer, en todos o algunos de los trámites regulados en la normativa urbanística, la posibilidad de comunicarse con ellas utilizando solo medios electrónicos, de acuerdo con las normas que regulan el acceso electrónico a los servicios públicos.

CAPÍTULO II. Entidades y órganos urbanísticos especiales

Artículo 404. Mancomunidades

Conforme a la legislación sobre régimen local, los Municipios pueden asociarse entre sí, constituyendo mancomunidades entre cuyos fines se incluya el ejercicio y la gestión de todas o

algunas de las siguientes competencias de los Municipios mancomunados:

a) La programación, elaboración, ejecución, seguimiento y coordinación de instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística.

b) El apoyo y asesoramiento en materia de urbanismo, incluida la elaboración de informes técnicos y jurídicos previos a la adopción de acuerdos administrativos.

c) La planificación, ejecución, gestión y conservación de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

d) La gestión de expropiaciones previamente acordadas por la Administración competente, incluso asumiendo la condición de beneficiario de la expropiación.

e) La liquidación y recaudación unificada de tributos u otras prestaciones patrimoniales de Derecho público relacionados con las competencias gestionadas.

Artículo 405. Consorcios

Conforme a la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas, tanto éstas como sus entidades dependientes pueden asociarse entre sí, constituyendo consorcios entre cuyos fines se incluya el ejercicio y la gestión de todas o algunas de las competencias de los entes consorciados, de entre las citadas en el artículo anterior. A los consorcios pueden incorporarse entidades de Derecho privado y particulares, de acuerdo con lo dispuesto en sus propios estatutos y previo convenio sobre las bases que hayan de regir su participación.

Artículo 406. Gerencias de urbanismo

En virtud de su potestad organizativa, los Municipios, las Diputaciones Provinciales y las mancomunidades pueden constituir gerencias de urbanismo para ejercer y gestionar todas o algunas de las siguientes competencias propias:

a) Funciones que impliquen ejercicio de autoridad:

1ª Otorgar licencias urbanísticas.

2ª Dictar órdenes de ejecución.

3ª Gestionar la inspección técnica de construcciones.

4ª Declarar el estado de ruina.

5ª Tramitar y resolver los expedientes de venta y sustitución forzosa.

6ª Ejercer la inspección urbanística.

7ª Tramitar y resolver expedientes de restauración de la legalidad.

8ª Tramitar y resolver expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas.

9ª Ejercer los derechos de tanteo y retracto en las áreas delimitadas al efecto.

10ª Expedir cédulas urbanísticas.

b) Funciones instrumentales de carácter técnico, respecto de las cuales la competencia para resolver corresponda a las entidades que hayan constituido la gerencia:

1ª Programar, elaborar, tramitar, ejecutar y realizar el seguimiento de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

2ª Planificar, ejecutar, gestionar y conservar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

3ª Tramitar, ejecutar y realizar el seguimiento de los acuerdos municipales en las materias citadas en la letra anterior.

4ª Apoyar y asesorar en materia de urbanismo, incluida la elaboración de informes técnicos y jurídicos previos a la adopción de acuerdos administrativos.

c) Funciones de gestión de los patrimonios públicos de suelo, tales como adquirir, poseer, reivindicar, administrar, gravar y enajenar toda clase de bienes, así como constituir sobre los mismos derechos de superficie y en general asumir titularidades fiduciarias de disposición, correspondiendo las dominicales a las entidades titulares de los patrimonios.

Artículo 407. Sociedades urbanísticas

1. Conforme a la legislación mercantil, las Administraciones públicas, sus entidades dependientes, las mancomunidades y los consorcios, pueden constituir de forma individual o conjunta, sociedades anónimas o sociedades de responsabilidad limitada, o bien participar en sociedades anónimas ya constituidas, que tengan por objeto la realización de actividades urbanísticas que no impliquen ejercicio de autoridad, incluidas:

a) El ejercicio y la gestión de todas o algunas de las competencias de sus entidades partícipes, de entre las citadas en el artículo 404 .

b) La gestión, con titularidad fiduciaria de disposición, de los bienes de los patrimonios públicos de suelo de sus entidades partícipes, conservando éstas la titularidad dominical.

c) La gestión de actuaciones urbanísticas, tanto aisladas como integradas, pudiendo asumir la condición de urbanizador, ejecutar y mantener la urbanización, así como promover y construir viviendas con protección pública.

d) La gestión y explotación de concesiones de servicios.

2. Las sociedades urbanísticas deben actuar en régimen de concurrencia con la empresa privada, salvo cuando sus entidades partícipes les encomienden la realización de alguna de las actividades citadas en el apartado anterior.

3. Cuando las sociedades urbanísticas asuman la condición de urbanizador de una actuación urbanística:

a) Sus Entidades partícipes pueden:

1º Transmitir a las sociedades o aportar como participación social en las mismas sus terrenos y derechos de aprovechamiento que resulten afectados, tanto en pleno dominio como mediante la constitución del derecho de superficie.

2º Ofrecer a los propietarios afectados la suscripción, sin licitación pública, de una parte del capital de las sociedades, a distribuir entre los que acepten participar en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

b) Las propias sociedades pueden por sí mismas:

1º Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles, en orden a la mejor gestión de la actuación urbanística.

2º Suscribir convenios con las Administraciones públicas con competencias sobre el ámbito de la actuación urbanística.

3º Gestionar y conservar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas ejecutadas, hasta que sean recibidos por el Ayuntamiento.

4º Enajenar, incluso antes de la total ejecución de la actuación, las parcelas edificables que resulten de la misma, así como los derechos de aprovechamiento que deban materializarse sobre dichas parcelas, en los términos más convenientes para asegurar la edificación en los plazos y demás condiciones previstas.

CAPÍTULO III. Órganos de coordinación administrativa

SECCIÓN 1ª. Comisiones Territoriales de Urbanismo

Artículo 408. Objeto y régimen jurídico

1. Las Comisiones Territoriales de Urbanismo de Ávila, Burgos, León, Palencia, Salamanca, Segovia, Soria, Valladolid y Zamora son los órganos permanentes, de carácter deliberante y resolutorio, destinados a asegurar la coordinación administrativa y la participación social en la elaboración, aprobación y ejecución del planeamiento urbanístico y en general en todas las materias relacionadas con el urbanismo y la ordenación del territorio en sus ámbitos territoriales respectivos, que coinciden con las provincias de igual nombre.
2. El régimen orgánico y funcional de las Comisiones Territoriales de Urbanismo se rige por lo establecido para

los órganos colegiados en la Ley 3/2001, de 3 de julio (LCyL 2001, 275) , del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, y en los artículos de esta sección.
3. Las Comisiones Territoriales de Urbanismo ejercen sus funciones integradas en la Consejería de Fomento. Corresponde al Servicio Territorial de Fomento la preparación de sus asuntos, así como la gestión, ejecución y seguimiento de sus acuerdos.
4. Contra los acuerdos de las Comisiones Territoriales de Urbanismo puede interponerse recurso de alzada ante el Consejero de Fomento, conforme a lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo.

Artículo 409. Funciones

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.

Artículo 410. Composición

1. La composición de cada Comisión Territorial de Urbanismo es la siguiente:
a) Presidente: el Director General de Urbanismo y Política de Suelo.
b) Vicepresidente: el Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León, quien actúa como Presidente en caso de ausencia u otro impedimento temporal del titular.
c) El Jefe del Servicio Territorial de Fomento, que sustituye al Delegado Territorial en caso de ausencia u otro impedimento temporal.
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.
f) Dos vocales en representación de la Administración General del Estado.
g) Cuatro vocales en representación de la Federación Regional de Municipios y Provincias, uno de los cuales debe ser Alcalde de un Municipio con población igual o superior a 5.000 habitantes y otro debe ser Alcalde de un Municipio con población inferior a 5.000 habitantes. En la Comisión de León, un vocal debe ser miembro del Consejo Comarcal del Bierzo.
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.

3. Actúa como Ponente de la Comisión, con voz y sin voto, un técnico competente en materia de urbanismo, designado por el Director General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio entre el personal funcionario de la Consejería de Fomento.

Artículo 411. Régimen de funcionamiento

1. Las Comisiones Territoriales de Urbanismo deben reunirse en sesiones al menos cada tres meses, previa convocatoria a sus miembros titulares realizada por orden del Presidente con una antelación mínima de cuarenta y ocho horas, acompañada del Orden del día. Cuando alguno de los miembros titulares no pueda asistir, debe trasladar la convocatoria al suplente designado para sustituirle.

2. Previamente a cada sesión debe entregarse a los convocados el acta de la sesión anterior y el informe de la Ponencia Técnica sobre cada uno de los asuntos incluidos en el Orden del día. Si concurren circunstancias de urgencia y relevante interés social debidamente acreditadas, la Comisión puede aceptar la sustitución del informe de la Ponencia Técnica por un informe del Servicio Territorial de Fomento.

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.

4. Para la válida constitución de la Comisión, a efectos de celebración de sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos, se requiere en primera convocatoria la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes les sustituyan, y de al menos la mitad de los vocales. Transcurridos treinta minutos desde la hora fijada para la primera convocatoria, la Comisión puede constituirse en segunda convocatoria con la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes les sustituyan, y de al menos un tercio de los vocales.

5. Durante las sesiones de la Comisión:

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.

b) Tras el debate el Presidente somete el asunto a votación, no pudiendo abstenerse en la misma quienes sean miembros de la Comisión por su condición de autoridad o personal al servicio de las Administraciones públicas. Los acuerdos se adoptan por mayoría simple de los miembros asistentes, correspondiendo al Presidente dirimir los empates con su voto de calidad.

c) Cuando un miembro de la Comisión se encuentre incurso en motivo de abstención conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo respecto de alguno de los asuntos del Orden del día, debe ausentarse en el debate y posterior votación del mismo.

d) Los miembros de la Comisión que deseen hacer constar en acta sus intervenciones o votos particulares, deben entregarlos por escrito al Secretario en un plazo de cuarenta y ocho horas desde el fin de la sesión.

6. La Comisión podrá utilizar medios electrónicos para su funcionamiento general, conforme a la disposición adicional primeraRCL 2007, 1222 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos.

Artículo 412. Ponencia Técnica

El informe de los asuntos incluidos en el Orden del día de las Comisiones Territoriales de Urbanismo corresponde a sus Ponencias Técnicas:

a) La composición de las Ponencias Técnicas es la siguiente:

1º Presidente: el Jefe del Servicio Territorial de Fomento.

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.
3º Un vocal en representación de la Administración General del Estado.
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.
5º Un vocal en representación de la Federación Regional de Municipios y Provincias.
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.
7º Actúa como Secretario de la Ponencia Técnica, con voz y voto, el Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo.
c) El régimen de convocatorias, constitución, deliberaciones y acuerdos de la Ponencia Técnica es el establecido para las Comisiones Territoriales de Urbanismo en el artículo anterior, excepto en lo relativo a los informes de la propia Ponencia.

SECCIÓN 2ª. Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León

Artículo 413. Objeto y régimen jurídico

1. El Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León es el órgano regional permanente, de carácter deliberante y consultivo, destinado a asegurar la coordinación administrativa y la participación social en todas las materias relacionadas con el urbanismo y la ordenación del territorio en la Comunidad Autónoma, y en particular en la definición y desarrollo de la política territorial de la Junta de Castilla y León, así como en la elaboración, aprobación y ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico.
2. El régimen orgánico y funcional del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León se rige por lo establecido para los órganos colegiados en la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, y en los artículos de esta sección.
3. El Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio ejerce sus funciones integrado en la Consejería de Fomento. La preparación de sus asuntos y la gestión, ejecución y seguimiento de sus acuerdos, corresponde en materia de urbanismo a la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo, y en materia de ordenación del territorio a la Dirección General de Prevención Ambiental y Ordenación del Territorio.
4. Contra los acuerdos del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León puede interponerse recurso de alzada ante el Consejero de Fomento, que en materia de ordenación del territorio se resolverán previo informe de la Dirección General de Prevención Ambiental y Ordenación del Territorio.

Artículo 414. Funciones

El Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León debe ejercer las siguientes funciones:
a) Emitir informe sobre los planes y programas promovidos por la Administración del Estado que deban ser conocidos por la Administración de la Comunidad Autónoma a causa de su incidencia sobre el modelo territorial de Castilla y León, conforme al artículo 27.4 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre (LCyL 1998, 387 y LCyL 1999, 338) , de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
b) Emitir informe previo a la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio, incluidos los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, conforme a los artículos 12 , 13 , 18 y 24 , de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, y 32.c) de la Ley 8/1991, de 10 de mayo (LCyL 1991, 164) , de Espacios Naturales de Castilla y León.
c) Emitir informe previo a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico de los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, cuando dicha aprobación corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma.
d) Emitir informe previo a la suspensión de la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
e) Emitir dictámenes de concertación y arbitraje para la resolución de las discrepancias que se susciten en

materia de urbanismo y ordenación del territorio entre las Administraciones públicas, a instancia de cualquiera de ellas.
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.

Artículo 415. Composición

1. La composición del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León es la siguiente:
a) Presidente: el Secretario General de la Consejería de Fomento.
b) Vicepresidentes Primero y Segundo: respectivamente el Director General de Prevención Ambiental y Ordenación del Territorio y el Director General de Urbanismo y Política de Suelo, quienes actúan como Presidente en caso de ausencia u otro impedimento temporal del titular, en su respectivo orden.
c) Un vocal, con categoría al menos de Director General, en representación de cada una de las Consejerías de la Junta de Castilla y León.
d) Dos vocales en representación de la Administración General del Estado.
e) Cinco vocales en representación de la Federación Regional de Municipios y Provincias, uno de los cuales debe ser Presidente de una Diputación Provincial, otro debe ser Alcalde de un Municipio con población igual o superior a 20.000 habitantes y otro debe ser Alcalde de un Municipio con población inferior a 20.000 habitantes.
f) Un vocal en representación de los siguientes colegios profesionales o en su caso agrupaciones de colegios profesionales de Castilla y León: Abogados, Arquitectos, Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Registradores de la Propiedad y Secretarios de Administración Local.
g) Hasta un máximo de seis vocales, designados por el Consejero de Fomento entre personas de reconocido prestigio en las materias competencia del Consejo, o que estén vinculadas a las asociaciones, instituciones y otras entidades cuya actividad guarde relación con el urbanismo y la ordenación del territorio en Castilla y León, tres de ellos a propuesta del Consejero de Medio Ambiente.
2. Actúa como Secretario del Consejo, con voz y sin voto, un Licenciado en Derecho designado por el Consejero de Fomento entre el personal funcionario de la Consejería. Corresponde al Secretario del Consejo, además de lo previsto en la Ley del Gobierno y de la Administración de la Comunidad, asegurar la tramitación de los asuntos del Consejo 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 el Consejo acuerde que no debe necesariamente elevarse de nuevo el expediente a su consideración, y en general asesorar jurídicamente al Consejo.
3. Actúa como Ponente del Consejo, con voz y sin voto, el Jefe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Artículo 416. Régimen de funcionamiento

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 . Atal 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 .

Artículo 417. Ponencia Técnica

El informe de los asuntos incluidos en el Orden del día del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León corresponde a su Ponencia Técnica:
a) La composición de la Ponencia Técnica es la siguiente:
1º Presidente: el Director General de Urbanismo y Política de Suelo.

2º Vicepresidente: el Director General de Prevención Ambiental y Ordenación del Territorio, quien actúa como Presidente en caso de ausencia u otro impedimento temporal del titular.
3º Dos vocales en representación de la Consejería de Fomento.
4º Dos vocales en representación de la Consejería de Medio Ambiente.
5º Un vocal en representación de las siguientes Consejerías: Interior y Justicia, Economía y Empleo y Cultura y Turismo.
6º Un vocal en representación de la Administración General del Estado.
7º Un vocal en representación de la Federación Regional de Municipios y Provincias.
8º Hasta un máximo de seis vocales, tres designados por el Presidente y tres designados por el Vicepresidente, entre personas con experiencia en las materias competencia del Consejo.
9º Actúa como Secretario de la Ponencia Técnica, con voz y voto, el Secretario del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.
c) Actúa como Asesor de la Ponencia Técnica, con voz y voto, un técnico competente en materia de urbanismo, designado por el Director General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio entre el personal funcionario de la Consejería de Fomento.
d) El régimen de convocatoria, constitución, deliberaciones y acuerdos de la Ponencia Técnica es el establecido para el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León en el artículo anterior, excepto en lo relativo a los informes de la propia Ponencia.

SECCIÓN 3ª. Comisiones Territoriales de Valoración

Artículo 418. Objeto y régimen jurídico

1. Las Comisiones Territoriales de Valoración de Ávila, Burgos, León, Palencia, Salamanca, Segovia, Soria, Valladolid y Zamora son los órganos permanentes, de carácter deliberante y resolutorio, especializados en materia de expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas en sus respectivos ámbitos territoriales, que coinciden con las provincias de igual nombre.

2. El régimen orgánico y funcional de las Comisiones Territoriales de Valoración se rige por lo establecido para los órganos colegiados en la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Castilla y León, y en los artículos de esta sección.

3. Las Comisiones Territoriales de Valoración ejercen sus funciones integradas en la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en la provincia respectiva, y corresponde a la misma la preparación e informe de sus asuntos, así como la gestión, ejecución y seguimiento de sus acuerdos.

4. Los acuerdos de las Comisiones Territoriales de Valoración ponen fin en todo caso a la vía administrativa y contra los mismos cabe interponer recurso potestativo de reposición previo a la vía contencioso-administrativa. La fecha de dichos acuerdos constituye el término inicial para la caducidad de la valoración establecida en la legislación expropiatoria.

Artículo 419. Funciones

Las Comisiones Territoriales de Valoración deben ejercer las siguientes funciones en sus respectivos ámbitos territoriales:

a) Determinar el justiprecio en los procedimientos de expropiación que se tramiten como consecuencia del ejercicio de la potestad expropiatoria llevado a cabo por la Administración de la Comunidad Autónoma, las Diputaciones Provinciales, los Municipios y las demás entidades locales de Castilla y León. A tal efecto las Comisiones deben:

1º A la vista de las hojas de aprecio formuladas, decidir motivada y ejecutoriamente sobre el justiprecio que corresponda a los bienes y derechos objeto de expropiación.

2º Hacer expresa referencia en sus resoluciones a los criterios de valoración empleados, con relación a lo dispuesto en la legislación aplicable.

3º Adoptar sus resoluciones en el plazo de tres meses, prorrogable como máximo hasta seis cuando las características del procedimiento aconsejen una inspección detallada.

b) Valorar las indemnizaciones por responsabilidad patrimonial en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la Administración de la Comunidad Autónoma, cuando dicha responsabilidad haya sido previamente reconocida pero no haya sido cuantificada en vía judicial o administrativa. Esta función puede ejercerse también respecto de las indemnizaciones de las Diputaciones Provinciales, los Municipios y las demás entidades locales de Castilla y León, previa solicitud de cualquiera de dichas Administraciones públicas, sea para un expediente concreto o con carácter general.

Artículo 420. Composición

1. La composición de cada Comisión Territorial de Valoración es la siguiente:

a) Presidente: el Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León, que será sustituido por el Secretario Territorial en caso de ausencia u otro impedimento temporal.

b) Un Letrado de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León.

c) Hasta siete técnicos superiores, dos de ellos designados por el Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León y los otros cinco, respectivamente por:

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.

2. Actúa como Secretario de cada Comisión Territorial de Valoración, con voz y sin voto, un Licenciado en Derecho designado por el Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León entre

el personal funcionario al servicio de la Administración de la Comunidad Autónoma. Corresponde al Secretario de la Comisión, además de lo previsto en la Ley del Gobierno y de la Administración de la Comunidad, asegurar la tramitación de los asuntos de la Comisión dentro de los plazos establecidos, preparar, publicar y notificar la documentación resultante de sus acuerdos, y asesorar jurídicamente a la Comisión.

3. El Presidente designará entre los vocales de la Comisión al que deba actuar como Ponente para cada uno de los asuntos que se incluyan en el orden del día de la Comisión.

Artículo 421. Régimen de funcionamiento

1. Las Comisiones Territoriales de Valoración deben reunirse en sesiones al menos cada dos meses, previa convocatoria a sus miembros titulares efectuada por orden del Presidente con una antelación mínima de cuarenta y ocho horas. La convocatoria debe ir acompañada del Orden del día de la sesión y del acta de la sesión anterior. Cuando alguno de los miembros titulares no pueda asistir, debe trasladar la convocatoria al suplente designado para sustituirle.

2. Cuando la complejidad técnica del asunto así lo requiera, el Presidente puede recabar los informes técnicos que considere oportunos o convocar a las personas que estime conveniente para su mejor asesoramiento. En todo caso, quienes asistan a las sesiones de las Comisiones sin ser miembros actúan con voz pero sin voto.

3. Para la válida constitución de las Comisiones Territoriales de Valoración, a efectos de celebración de sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos, se requiere la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes les sustituyan, y de al menos la mitad de los vocales.

TÍTULO VII. Información urbanística y participación social

CAPÍTULO I. Información urbanística

Artículo 422. Concepto de información urbanística

A los efectos de la normativa urbanística, se entiende por información urbanística toda la información de la que dispongan las Administraciones públicas bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística vigentes, y en general al régimen del suelo y demás características de naturaleza urbanística de los terrenos, así como a las actividades, medidas y limitaciones que puedan afectarles.

Artículo 423. Derecho a la información urbanística

1. Dentro de sus respectivas competencias, la Administración de la Comunidad Autónoma, los Municipios y las Diputaciones Provinciales, así como las mancomunidades, consorcios y gerencias de urbanismo, deben adoptar las medidas necesarias para:

a) Garantizar el mayor acceso a la información urbanística a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.

b) Reconocer especial prioridad en el acceso a la información urbanística a los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles y en general a los afectados por las actuaciones urbanísticas, incluidas las entidades representativas de sus intereses, así como a los profesionales relacionados con la actividad urbanística.

2. A tal efecto, las Administraciones públicas citadas en el apartado anterior deben procurar establecer las formas de colaboración más adecuadas con el Centro de Gestión Catastral, las Confederaciones Hidrográficas y las demás entidades dependientes de la Administración del Estado, así como con los Registros de la Propiedad, con la finalidad de mejorar la accesibilidad de la información urbanística de la que disponen.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, las Administraciones públicas pueden denegar el acceso a la información urbanística a quienes no tengan un interés directo, en los siguientes casos:

a) Cuando la información urbanística solicitada afecte a:

1º Expedientes sujetos a cualquier tipo de proceso judicial.

2º Expedientes sujetos a un procedimiento administrativo sancionador.

3º Datos de carácter personal.

4º Datos proporcionados por terceros que no estén jurídicamente obligados a facilitarlos.

5º Documentos internos de las Administraciones públicas o inconclusos.

b) Cuando la solicitud de información urbanística sea manifiestamente abusiva o bien no sea posible determinar su objeto.

Artículo 424. Publicidad privada

En la publicidad privada relativa a las transmisiones de suelo y demás bienes inmuebles no puede incluirse indicación alguna contradictoria o disconforme con lo establecido en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes, ni en general con lo dispuesto en la normativa urbanística.

Artículo 425. Publicidad de los instrumentos urbanísticos

1. Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes son públicos. Todas las personas tienen derecho a consultar su documentación completa y los expedientes administrativos correspondientes, así como a obtener copias y aclaraciones sobre su alcance,

conforme a las siguientes reglas:

a) De cada uno de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes, el Ayuntamiento debe mantener:

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.

2. Cuando el Ayuntamiento carezca de los medios necesarios para prestar todos o algunos de los servicios señalados en el apartado anterior, la Diputación Provincial debe proporcionarle la asistencia adecuada.

3. Las Administraciones públicas pueden establecer, en atención a sus propios medios y circunstancias, otros medios de difusión de los instrumentos urbanísticos que contribuyan a su mayor publicidad.

4. Será gratuita la publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León» de anuncios y acuerdos concernientes a cualquier tipo de instrumento de planeamiento urbanístico o de gestión urbanística, cuando resulte obligatoria conforme a la normativa vigente.

Artículo 426. Consulta urbanística

1. Toda persona, física o jurídica, tiene derecho a que el Ayuntamiento correspondiente le informe por escrito de la clasificación, calificación y demás características del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, unidad de actuación, ámbito de planeamiento o ámbito de gestión en que se encuentre incluido, en su caso.

2. Las consultas urbanísticas se responderán mediante una certificación suscrita por el

secretario del Ayuntamiento, que debe indicar al menos:

a) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, indicando cuando proceda:

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.

Artículo 427. Acreditación de profesionales

1. Se establece un sistema voluntario de acreditación de los profesionales que intervienen en la actividad urbanística, que tendrá por objeto:

a) Promover la calidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

b) Proporcionar un medio de evaluación objetiva de dichos profesionales, libremente accesible y utilizable por las administraciones públicas, por otras instituciones o por el sector privado.

2. El sistema de acreditación de profesionales en ningún caso supondrá un límite al ejercicio de las competencias profesionales legalmente reconocidas ni al ejercicio de la libre competencia empresarial o profesional.

3. El sistema será administrado por la consejería competente en materia de urbanismo, en colaboración de los colegios profesionales cuyos colegiados sean competentes en la materia. Mediante orden de dicha consejería se regulará el procedimiento de inscripción y evaluación, que respetará las siguientes reglas:

a) La inscripción estará abierta a todos los interesados que reúnan los requisitos legales de competencia.

b) La evaluación se regirá por criterios objetivos que se harán públicos en la citada orden, tales como la calidad técnica de los instrumentos elaborados, el grado de aprobación alcanzado en su tramitación administrativa, la experiencia en los diferentes ámbitos de la actividad urbanística y la formación en las materias relacionadas con dicha actividad.

Artículo 428. Cédula urbanística

1. A fin de facilitar la consulta urbanística regulada en el artículo 426 , los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana deben regular mediante Ordenanza municipal la expedición de Cédulas Urbanísticas. Para los demás Municipios dicha regulación es potestativa.

2. La Cédula Urbanística es un documento normalizado acreditativo de las circunstancias urbanísticas de cada terreno, y debe incluir al menos los datos señalados en el apartado 2 del artículo 426 .

3. La Ordenanza municipal por la que se regule la Cédula Urbanística debe determinar el plazo de validez de la información urbanística que contenga, y puede disponer su exigibilidad para el otorgamiento de licencia urbanística.

Artículo 429. Informe de seguimiento de la actividad urbanística

1. La Junta de Castilla y León, los Ayuntamientos con población igual o superior a 5.000 habitantes y los de menor población que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, deben elaborar anualmente un informe de seguimiento de la actividad urbanística de su competencia, considerando la sostenibilidad ambiental y económica de la misma, y con el siguiente contenido mínimo:

a) Instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados, indicando el tipo de aprobación, la superficie afectada, la edificabilidad prevista, los plazos para su ejecución y la identidad del promotor.

b) Instrumentos de gestión urbanística aprobados, indicando los datos señalados en la letra anterior, así como el sistema de actuación y el urbanizador elegidos.

c) Incumplimiento de deberes urbanísticos y actuaciones realizadas en cada caso.

d) Licencias urbanísticas, órdenes de ejecución y declaraciones de ruina.

e) Certificaciones de respuesta a consultas urbanísticas y cédulas urbanísticas emitidas.

f) Gestión del patrimonio público de suelo correspondiente.

2. Los informes municipales se presentarán ante los respectivos plenos dentro del primer semestre del año siguiente al de su objeto. En el mismo plazo la Junta de Castilla y León enviará su informe a las Cortes de Castilla y León.

3. Los informes se harán públicos a través de las páginas Web de cada Administración, y copia de los mismos se remitirá al Consejo Económico y Social, al Procurador del Común y al Centro de Información Territorial de Castilla y León.

Artículo 430. Registro de Urbanismo de Castilla y León

1. El Registro de Urbanismo de Castilla y León tiene por objeto garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística en vigor. El Registro depende de la Consejería competente en materia de urbanismo, correspondiendo al Centro de Información Territorial de Castilla y León su dirección y coordinación, y a los servicios territoriales de la Consejería la recopilación, depósito y tratamiento de los documentos originales, así como la inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras.

2. El Registro debe recoger un ejemplar completo de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística, incluidos los convenios, que se aprueben en el ámbito de la Comunidad Autónoma, así como de los estatutos de los consorcios, sociedades urbanísticas y entidades urbanísticas colaboradoras.

3. El Registro es público, y cualquier persona puede consultar los documentos contenidos en el mismo y solicitar la obtención de copias, sin perjuicio de que pueda exigirse el abono de las tasas correspondientes.

Artículo 431. Producción de información y cartografía urbanística

Sin perjuicio de las atribuciones que le confieran otras normas, corresponde al Centro de Información Territorial de Castilla y León, dependiente de la Consejería de Fomento:

a) Producir, recopilar, coordinar, normalizar, actualizar y divulgar la información urbanística y en general la documentación escrita, cartográfica, fotográfica e informática sobre el territorio de la Comunidad Autónoma.

b) Elaborar estudios y análisis que faciliten y orienten la elaboración de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento urbanístico y gestión urbanística, tales como:

1º Censo del suelo que deba ser preservado de su urbanización.

2º Censo del suelo urbanizable y urbanizado de Castilla y León, que permita conocer y estudiar su disponibilidad espacial y temporal.

3º Estudio del mercado inmobiliario de Castilla y León, incluyendo la gestión urbanística y las características de la oferta y demanda de los productos inmobiliarios.

c) Gestionar la Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León y asegurar su coordinación con la Infraestructura de Datos Espaciales de España.

CAPÍTULO II. Participación social

SECCIÓN 1ª. Información pública

Artículo 432. Reglas para la información pública

Además de lo dispuesto específicamente en artículos anteriores de este Reglamento, en todos los trámites de información pública deben aplicarse las siguientes reglas:

a) Los anuncios de información pública deben indicar con claridad:

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 período 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 período 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.

Artículo 433. Información pública por iniciativa privada

En los casos en los que este Reglamento permite que los particulares promuevan el trámite de información pública por iniciativa privada, se aplican además de las previstas en el artículo anterior, las siguientes reglas:

a) Para iniciar el trámite, el promotor debe:

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.

b) A partir de la publicación en los boletines oficiales, el Ayuntamiento debe:

1º Disponer lo necesario para la pública consulta de la documentación obrante en sus oficinas durante el plazo aplicable, conforme al artículo anterior.

2º Terminado el período de información pública, certificar las alegaciones, sugerencias y demás documentos presentados, dando traslado de copia de los mismos y de la certificación al promotor sin necesidad de que éste lo solicite.

c) En un plazo de un mes desde la recepción de la documentación señalada en la letra anterior, el promotor puede remitir al Ayuntamiento un informe sobre las alegaciones y demás documentos presentados durante el período de información pública.

d) El promotor puede acreditar la realización del trámite de información pública por iniciativa privada mediante copia de los anuncios publicados y de la certificación citada en la letra b).

Artículo 434. Audiencia a propietarios por iniciativa privada

En los casos en los que este Reglamento permite que los particulares promuevan el trámite de audiencia a los propietarios y en su caso a los demás interesados, por iniciativa privada, se aplican las reglas establecidas en el artículo anterior, y además las siguientes:

a) El promotor puede notificar el trámite de audiencia a los propietarios y en su caso a los demás interesados por vía notarial.

b) El promotor puede acreditar la realización del trámite de audiencia a los propietarios y en su caso a los demás interesados mediante testimonio notarial.

SECCIÓN 2ª. Convenios urbanísticos

Artículo 435. Objeto y régimen jurídico

1. Las Administraciones públicas, sus entidades dependientes, las mancomunidades, los consorcios y las sociedades urbanísticas, pueden suscribir convenios entre sí o con particulares, a fin de regular sus relaciones en materia de urbanismo y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. Los convenios urbanísticos tienen naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Artículo 436. Clases

1. Son convenios urbanísticos de planeamiento los que tienen por objeto establecer condiciones detalladas para la elaboración, aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico.

2. Son convenios urbanísticos de gestión los que tienen por objeto establecer condiciones detalladas para la ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico o para el desarrollo de la gestión urbanística.

3. Son convenios urbanísticos de regeneración o renovación urbana los que tienen por objeto establecer condiciones detalladas para el planeamiento y la gestión de las actuaciones de regeneración y renovación urbana.

Artículo 437. Limitaciones

1. Los convenios urbanísticos no pueden:

a) Limitar o eludir el ejercicio de las competencias urbanísticas que correspondan a cada una de las Administraciones públicas que los suscriban.

b) Dispensar del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa urbanística, incluidas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) Establecer obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que los deberes urbanísticos legales, sin el consentimiento de los propietarios afectados.

d) Permitir la percepción por el Ayuntamiento de prestaciones en metálico o en especie antes de la aprobación definitiva del planeamiento correspondiente.

2. Son nulas de pleno derecho las estipulaciones contenidas en los convenios urbanísticos que sean contrarias a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigente, o en general a la normativa urbanística. No obstante, los convenios pueden incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes.

3. En particular, los convenios urbanísticos de planeamiento deben entenderse como actos preparatorios del correspondiente procedimiento de aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, y no pueden disminuir ni limitar la plenitud del ejercicio de las potestades de las Administraciones públicas competentes ni condicionar los trámites de información pública. A tal efecto, dichos convenios deben ser incorporados a la documentación del expediente desde el inicio mismo del procedimiento, o desde su formalización si ésta se produce una vez iniciado el procedimiento.

Artículo 438. Contenido

1. Con las limitaciones señaladas en el artículo anterior, los convenios urbanísticos pueden tener el contenido que las partes libremente acuerden para alcanzar sus objetivos. No obstante, los convenios urbanísticos deben en todo caso:

a) Contener una parte expositiva en la que se justifique su conveniencia para el interés general y su coherencia con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general establecida en el instrumento de planeamiento general vigente.

b) Especificar el régimen jurídico aplicable, diferenciando los deberes y obligaciones a que habrían estado sometidas las partes en ausencia de convenio por aplicación de dicho régimen jurídico, de aquellos otros que asuman voluntariamente en el convenio.

2. Los convenios urbanísticos que establezcan condiciones para el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante deberán:

a) Justificar la imposibilidad de que el deber legal se cumpla mediante la cesión de parcelas edificables destinadas a la construcción de viviendas con protección pública.

b) Respetar lo dispuesto en los artículos 368 a 382 bis en cuanto a destino y transmisión de los patrimonios públicos de suelo.

c) Incluir una valoración del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante, practicada por técnicos competentes de dicha Administración, o en su defecto de la Diputación Provincial, así como de las obras o servicios sustitutorios, en su caso.

3. Los convenios para la gestión de actuaciones de regeneración y renovación urbana pueden:

a) Incorporar todos o algunos de los sujetos citados en los artículos 462 y 463, cuando resulten afectados por la actuación.

b) Incluir las ayudas públicas previstas dentro del objeto y alcance de su gestión.

Artículo 439. Procedimiento

El procedimiento para la aprobación de los convenios será el establecido en los artículos 250 a 252 , aplicándose además las siguientes reglas complementarias:

a) Una vez aprobados los convenios por las Administraciones que los suscriban, deben ser formalizados en documento administrativo dentro de los tres meses siguientes a la notificación de su aprobación a los interesados. Transcurrido dicho plazo sin haberse suscrito el convenio, queda sin efecto el acuerdo de voluntades.

b) Todas las demás actuaciones relacionadas con la negociación, aprobación, formalización y ejecución de los convenios urbanísticos deben desarrollarse de acuerdo a lo establecido en la normativa reguladora de las Administraciones públicas que los suscriban.

Artículo 440. Eficacia y publicidad

1. Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su formalización en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública.

2. El contenido de los convenios urbanísticos tiene acceso al Registro de la Propiedad conforme a lo previsto en su normativa específica. En particular, los compromisos adquiridos en convenios urbanísticos por los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles vinculan a los terceros adquirentes de dichos bienes, cuando tales compromisos hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en su normativa específica.

3. A efectos de la publicidad de los convenios urbanísticos, las Administraciones públicas que los suscriban deben publicarlos en el «Boletín Oficial de Castilla y León» dentro del mes siguiente a su firma y remitir un ejemplar de los mismos al Registro de Urbanismo de Castilla y León.

Asimismo deben aplicar las normas del artículo 425 sobre publicidad de los instrumentos urbanísticos.

TÍTULO VIII. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

CAPÍTULO I. Actuaciones de rehabilitación

Artículo 441. Objeto

Las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones y sus espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

Artículo 442. Ámbito

Las actuaciones de rehabilitación deben plantearse de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables definidos en el apartado 3.g) del artículo 5, así como en los ámbitos que hayan sido declarados o incoados como bien de interés cultural, o que cuenten con elementos catalogados por el planeamiento urbanístico.

Artículo 443. Régimen de suelo

A las actuaciones de rehabilitación se aplicará el régimen del suelo urbano consolidado regulado en los artículos 40 y 41, con las especialidades allí previstas para este tipo de actuaciones.

Artículo 444. Criterios de planificación

Las actuaciones de rehabilitación se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior. En todo caso, dichos instrumentos incluirán todos o algunos de los siguientes objetivos, en función de las características de sus respectivos ámbitos:

a) La mejora de la eficiencia energética de los edificios y viviendas, en especial en cuanto a su aislamiento térmico, fomentando intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética.

b) La supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación de los edificios, viviendas y espacios comunes a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad.

c) La recuperación de los valores urbanísticos y arquitectónicos, así como de los elementos que representen la identidad local.

d) El despliegue de las infraestructuras técnicas de informática y comunicaciones de perfil elevado como una red de servicio básico más.

Artículo 445. Contenido de la memoria

El instrumento que planifique una actuación de rehabilitación incluirá en su memoria los siguientes apartados que acrediten la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación, fijada ésta última en términos de rentabilidad:

a) La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como de su necesidad y conveniencia.

b) La identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como de sus propietarios y ocupantes legales.

c) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

d) La estimación económica de los valores de repercusión de cada uso propuesto, el importe de la inversión, las ayudas públicas directas e indirectas, las indemnizaciones correspondientes, y el horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) El plan para garantizar los derechos de realojo y retorno a que dé lugar la actuación.

Artículo 446. Reglas de gestión

1. A efectos de su gestión, las actuaciones de rehabilitación tendrán la consideración de actuaciones aisladas.

2. Las determinaciones de gestión de las actuaciones de rehabilitación pueden establecerse en el instrumento de planeamiento que las ordene, o bien en un proyecto de rehabilitación, cuyo ámbito será una parcela existente o una agrupación de parcelas contiguas denominada unidad de rehabilitación.

3. Las unidades de rehabilitación se delimitarán y gestionarán conforme a las reglas señaladas para las actuaciones de normalización. A tal efecto se entenderá aplicables a las unidades de rehabilitación todas las referencias contenidas en este Reglamento a las unidades de normalización en suelo urbano consolidado.

4. La aprobación de los instrumentos citados en el apartado 2 tendrá los efectos previstos en el artículo 221 para la aprobación de los proyectos de normalización.

CAPÍTULO II. Actuaciones de regeneración urbana

Artículo 447. Objeto

Las actuaciones de regeneración urbana tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, así como también la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética.

Artículo 448. Ámbito

1. Las actuaciones de regeneración urbana deben plantearse de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables definidos en el apartado 3.g) del artículo 5, así como en los ámbitos que hayan sido declarados o incoados como bien de interés cultural, o que cuenten con elementos catalogados por el planeamiento urbanístico.

2. El ámbito de las actuaciones de regeneración urbana puede:

a) Ser discontinuo.

b) Plantear una extensión razonable de la trama urbana existente sobre terrenos de su periferia inmediata, con independencia de la clasificación del suelo, respetando las limitaciones señaladas en el apartado 6.a) del artículo 146.

Artículo 449. Régimen de suelo

1. En función de las características de su ámbito, a las actuaciones de regeneración urbana podrá aplicarse el régimen del suelo urbano consolidado regulado en los artículos 40 y 41, o bien el régimen del suelo urbano no consolidado regulado en los artículos 42 y 43,

o bien ambos al mismo tiempo, cada uno en una parte del ámbito.

2. En las parcelas afectadas por una actuación de regeneración urbana a las que se aplique el régimen del suelo urbano no consolidado no se exigirá el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el apartado a) del artículo 48 en cuanto a la entrega de terrenos reservados para sistemas generales y para la conexión del sector con los mismos.

Artículo 450. Criterios de planificación

1. Las actuaciones de regeneración urbana se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior. En todo caso, dichos instrumentos incluirán todos o algunos de los siguientes objetivos, en función de las características de sus respectivos ámbitos:

a) Los previstos para las actuaciones de rehabilitación en el artículo 444.

b) La colmatación de los espacios intersticiales infrautilizados o sin uso alguno, con preferencia a la ocupación de nuevas áreas sin urbanizar.

c) El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial.

d) La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos de los espacios urbanos, así como de los elementos que representen la identidad local.

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

f) En las vías y espacios libres públicos, la mejora de la seguridad para los peatones y de la accesibilidad en general.

g) La integración de las perspectivas de género y de edad, utilizando mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

2. Asimismo las actuaciones de regeneración urbana darán prioridad:

a) A las actuaciones de rehabilitación frente a las de demolición o sustitución; no obstante, podrán incluir intervenciones justificadas de demolición o sustitución de viviendas o de edificios completos, siempre que no afecten a más del 25 por ciento de las viviendas o los edificios existentes, o de la edificabilidad residencial del ámbito.

b) A las actuaciones que permitan el mantenimiento de la población residente.

Artículo 451. Contenido de la memoria

El instrumento que planifique una actuación de regeneración urbana incluirá en su memoria los

apartados citados en el artículo 445 y además los siguientes, en orden a acreditar la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación, fijada ésta última en términos tanto de rentabilidad como de equidistribución de beneficios y cargas:

a) La estimación económica de los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales.

b) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y de su repercusión en la financiación de la misma, a fin de minimizar el impacto sobre el patrimonio de los particulares.

c) La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.

d) Un avance de las determinaciones básicas de reparcelación, que permita asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados.

Artículo 452. Reglas de gestión

1. A efectos de su gestión, las actuaciones de regeneración urbana tendrán la consideración de actuaciones aisladas o integradas según se les aplique el régimen del suelo urbano consolidado o del suelo urbano no consolidado, respectivamente.

2. Las determinaciones de gestión de las actuaciones de regeneración urbana pueden establecerse en el instrumento de planeamiento que las ordene, o bien en un proyecto de regeneración urbana, cuyo ámbito será una o varias de las unidades de regeneración urbana en las que se divida la actuación.

3. Las unidades de regeneración urbana se delimitarán y gestionarán conforme a las reglas señalas para las actuaciones de normalización, cuando afecten a suelo urbano consolidado, o para las actuaciones integradas, cuando afecten a suelo urbano no consolidado. A tal efecto se entenderá aplicables a las unidades de regeneración urbana todas las referencias contenidas en este Reglamento a las unidades de normalización en suelo urbano consolidado y a las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado.

4. La aprobación de los instrumentos citados en el apartado 2 tendrá los efectos previstos en el artículo 252 para la aprobación de los proyectos de actuación.

Artículo 453. Transferencias de aprovechamiento

1. Cuando sea conveniente para el cumplimiento de sus objetivos, el instrumento de planeamiento que ordene el ámbito de una actuación de regeneración urbana puede determinar o habilitar la transferencia de aprovechamiento desde y hacia sectores externos, tanto de suelo urbano no consolidado como de suelo urbanizable:

a) Cuando se trate de disminuir el aprovechamiento del ámbito de regeneración urbana, las

transferencias tendrán como límite la imposibilidad de superar las densidades máximas previstas legalmente para el sector receptor.

b) Cuando se trate de aumentar el aprovechamiento del ámbito de regeneración urbana, las transferencias tendrán como límite un aumento del 50 por ciento de las densidades máximas previstas para el ámbito en este reglamento.

2. Las transferencias de aprovechamiento reguladas en este artículo no alterarán las obligaciones derivadas de lo establecido en el artículo 48, ni determinarán la aplicación de los mecanismos compensatorios regulados en los artículos 172 y 173.

Artículo 454. Áreas de regeneración urbana integrada

1. Las actuaciones de regeneración urbana podrán ser declaradas "área de regeneración urbana integrada" por la Administración de la Comunidad, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

2. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico con participación de los residentes, y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

CAPÍTULO III. Actuaciones de renovación urbana

Artículo 455. Objeto

Las actuaciones de renovación urbana tendrán por objeto la rehabilitación de los edificios y la mejora del medio urbano, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, así como también con la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de barrios o conjuntos urbanos homogéneos, o converjan circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que hagan necesarias acciones de demolición, sustitución o realojo de residentes.

Artículo 456. Ámbito

1. Las actuaciones de renovación urbana deben plantearse de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables definidos en el apartado 3.g) del artículo 5.

2. El ámbito de las actuaciones de renovación urbana puede ser discontinuo.

Artículo 457. Régimen de suelo

A las actuaciones de renovación urbana se aplicará el régimen del suelo urbano no consolidado regulado en los artículos 42 y 43, si bien no se exigirá el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el apartado a) del artículo 48 en cuanto a la entrega de terrenos reservados para

sistemas generales y para la conexión del sector con los mismos.

Artículo 458. Criterios de planificación

1. Las actuaciones de renovación urbana se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior. En todo caso, dichos instrumentos incluirán todos o algunos de los siguientes objetivos, en función de las características de sus respectivos ámbitos:

a) Los previstos para las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana en los artículos 444 y 450.

b) La mejora de la accesibilidad multimodal y la convivencia de la movilidad motorizada con los modos de transporte peatonal y ciclista y con el transporte público.

c) La recuperación e integración de los bordes urbanos con el medio natural, en especial en cuanto a los cursos fluviales y sus riberas.

2. Asimismo las actuaciones de renovación urbana darán prioridad:

a) A las actuaciones de rehabilitación frente a las de demolición o sustitución; no obstante, podrán incluir intervenciones justificadas de demolición, renovación integral o sustitución de viviendas o de edificios completos, siempre que no afecten a más del 50 por ciento de la edificabilidad total del ámbito.

b) A las actuaciones que permitan el mantenimiento de la población residente.

Artículo 459. Contenido de la memoria

El instrumento que planifique una actuación de renovación urbana incluirá en su memoria los apartados citados en los artículos 445 y 451, en orden a acreditar la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación, fijada ésta última en términos tanto de rentabilidad como de equidistribución de beneficios y cargas.

Artículo 460. Reglas de gestión

1. A efectos de su gestión, las actuaciones de renovación urbana tendrán la consideración de actuaciones integradas.

2. Las determinaciones de gestión de las actuaciones de renovación urbana pueden establecerse en el instrumento de planeamiento que las ordene, o bien en un proyecto de renovación urbana, cuyo ámbito será una o varias de las unidades de renovación urbana en las que se divida la actuación.

3. Las unidades de renovación urbana se delimitarán y gestionarán conforme a las reglas

señalas para las actuaciones integradas. A tal efecto se entenderá aplicables a las unidades de renovación urbana todas las referencias contenidas en este Reglamento a las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado

4. La aprobación de los instrumentos citados en el apartado 2 tendrá los efectos previstos en el artículo 252 para la aprobación de los proyectos de actuación.

Artículo 461. Áreas de renovación urbana integrada

1. Las actuaciones de renovación urbana podrán ser declaradas "área de renovación urbana integrada" por la Administración de la Comunidad, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

2. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico con participación de los residentes, y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

CAPÍTULO IV. Disposiciones comunes

Artículo 462. Sujetos obligados

Están obligados a participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, hasta el límite del deber legal de conservación:

a) Los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y fincas urbanas incluidas en el ámbito de la actuación.

b) Los titulares de derechos de uso otorgados por los propietarios, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación; en su defecto se aplicarán las reglas previstas en el artículo 17.5.a) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

c) Las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o el complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad, agrupación de comunidades o cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

d) Las administraciones públicas, cuando la actuación afecte a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria a costa de los obligados.

Artículo 463. Sujetos legitimados

Además de los sujetos citados en el artículo anterior, están también legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana:

a) Las administraciones públicas, incluidas las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, aunque no se den los supuestos citados en el apartado anterior.

b) Los demás titulares de aprovechamiento o de derechos reales en el ámbito de la actuación.

c) Las asociaciones representativas de los intereses de la población del ámbito de la actuación.

d) Las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en la actuación.

Artículo 464. Integración en entidades urbanísticas colaboradoras

1. Los sujetos citados en los artículos anteriores pueden constituir entidades urbanísticas colaboradoras conforme a los artículos 192 y siguientes, que estarán habilitadas para:

a) Asumir, por sí mismas o en asociación con otros sujetos intervinientes, la gestión de la actuación, incluida la ejecución de las obras correspondientes.

b) Participar de cualquier forma en la planificación, gestión y ejecución de la actuación, incluso elaborando los instrumentos de planeamiento y gestión necesarios o concurriendo a los concursos que la administración convoque para adjudicar la ejecución de la actuación.

2. Asimismo los sujetos citados en los artículos anteriores pueden integrarse en otras entidades urbanísticas colaboradoras, tanto si están ya constituidas como si están en proceso de constitución, las cuales gozarán en tal caso de la habilitación señalada en el apartado anterior.

Artículo 465. Potestades municipales

En caso de inejecución de las obras planificadas en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en los plazos previstos en el planeamiento que haya establecido la ordenación detallada del ámbito, el Ayuntamiento estará habilitado para:

a) Proceder a su ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

b) Someter los inmuebles afectados a venta o sustitución forzosa, conforme a los artículos 329 y siguientes.

Artículo 466. Otras reglas comunes para las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

1. Los aumentos de volumen o superficie construida derivados de la realización de obras de

mejora energética no se tendrán en cuenta en relación con los límites máximos aplicables a dichos parámetros.

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

3. No comportarán nuevos deberes de entrega de terrenos para dotaciones urbanísticas públicas o para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, los aumentos de edificabilidad, volumen o densidad que sean precisos para:

a) La sustitución de infraviviendas por viviendas que reúnan los requisitos legalmente exigibles, en el marco de los derechos de realojo y retorno derivados de la actuación, cuando se justifique que no existe otra solución técnica o económicamente viable.

b) La realización de obras que reduzcan al menos un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio mediante la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

c) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas que reduzcan al menos un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

d) La realización de las obras y la implantación de instalaciones para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes, así como para la instalación de captadores solares en la fachada o cubierta, que reduzcan al menos un 30 por ciento el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio.

4. Será posible la ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas para la realización de las obras citadas en la letra b) del apartado anterior.

5. En las actuaciones por expropiación:

a) No será preciso el consentimiento del propietario para pagar el justiprecio en especie, cuando el mismo se efectúe dentro del ámbito de la actuación y dentro del plazo establecido para la terminación de las obras.

b) La liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por el Ayuntamiento cuando se aporten garantías suficientes, por parte del propietario liberado, para el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.

Artículo 467. Planes, programas e instrumentos de rehabilitación ajenos al planeamiento urbanístico

Cualesquiera planes, programas e instrumentos de rehabilitación que no hayan sido incluidos o previstos en el planeamiento urbanístico o en un instrumento de ordenación del territorio:

a) No podrán ser aprobados en ausencia de planeamiento general.

b) No podrán establecer determinaciones de planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes.