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

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

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

I

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

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

Dicha base normativa, completada con los reglamentos y otras disposiciones aprobados entre 1978 y 1981, resultó válida durante los primeros años de ejercicio de las competencias asumidas. De hecho, casi todos los Municipios de cierto tamaño abordaron procesos de ordenación orientados a transformar la ciudad heredada, con resultados estimables, producto de una afortunada combinación de oportunidad en el tiempo, calidad y moderación en su contenido y voluntad política para su aplicación. Es cierto que el panorama no estaba exento de sombras, como las dificultades en la gestión urbanística, la ausencia de planeamiento en gran número de Municipios y sobre todo el escaso respeto de la normativa en extensos ámbitos periurbanos y rurales. Pese a ello, para cuando a fines de la pasada década la Administración del Estado planteó una nueva reforma, en Castilla y León se estaba consolidando una práctica urbanística rigurosa y prometedora.

La Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, introdujo importantes novedades en el marco jurídico del urbanismo. Pero aunque afirmaba su intención de atenerse al orden constitucional de competencias, en la práctica establecía un nuevo sistema, por cierto singular en el derecho comparado, que fue entendido en nuestra Comunidad como vulneración del citado orden competencial: por ello la Junta de Castilla y León estuvo entre las instituciones que la impugnaron. Aprobado en 1992 el texto que refundió dicha Ley con el ordenamiento anterior, fue éste el objeto final de la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, que anuló la mayor parte de sus preceptos. Recuperó entonces su vigor el texto legal de 1976, pero en ardua coexistencia con los preceptos no anulados de 1992, con una abundante legislación sectorial posterior a la Constitución, y con las últimas reformas estatales en la materia: Real Decreto-ley 5/1996, de 7 de junio, y Ley 7/1997, de 14 de abril, ambos de medidas liberalizadoras, y Ley 6/1998, de 13 de abril, de Reforma del Régimen del Suelo y Valoraciones, en la que el Estado ejerce sus competencias para definir el contenido básico de la propiedad del suelo.

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

II

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

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

Ahora bien, son indisponibles para el legislador autonómico las materias de competencia exclusiva del Estado, algunas tan relevantes para el urbanismo como el procedimiento expropiatorio, las valoraciones del suelo y la normativa sobre Registros de la Propiedad, transmisión y reparcelación de fincas (en relación con los deberes urbanísticos, extinción o transformación de derechos y cargas, régimen fiscal...), derecho de superficie, declaración de obra nueva, nulidad de licencias en zonas verdes o espacios libres, y en general el régimen jurídico de las Administraciones públicas. Ello sin perjuicio de que la citada relación con el urbanismo justifique el esfuerzo realizado para engarzar con precisión los instrumentos correspondientes, e imponga la necesidad de numerosas referencias.

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

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

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

Por fin, el cuarto objetivo de esta Ley ha de ser recuperar o, si se prefiere, afirmar la finalidad central de la actividad urbanística. En el sistema de 1990, el ideal de equidistribución económica entre los propietarios de suelo era, sin duda, justo en su intención; pero convertido en primordial objeto de la actividad urbanística, y concretado en tan complejos mecanismos, en la práctica obstruyó tanto la ejecución de los planes como la aprobación de otros nuevos, perjudicando incluso la normal utilización de los elementos valiosos de la reforma. Mientras tanto, el intento de transformar el derecho de propiedad en deber de incorporarse al proceso urbanizador no pudo impedir que el precio del suelo siguiera dificultando el acceso de la población a la vivienda, y aun la creación de empleo industrial y terciario. Por todo ello se intenta ahora eludir la imposición de decisiones particulares más propias de la política ejecutiva: dicho de otro modo, esta Ley se limita a regular la actividad urbanística, proporcionando los instrumentos y técnicas para que la Administración competente, en primera línea la municipal, pueda desarrollar el modelo urbanístico que se ajuste a su propia experiencia y necesidades.

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

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

III

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

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

IV

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

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

En la regulación del suelo urbano, el criterio de la existencia de servicios, que obviaba a menudo su insuficiencia para la edificación futura, se subordina al citado modelo territorial de la Comunidad, exigiéndose que los terrenos formen parte de un núcleo de población. Además, se reconoce la variedad de situaciones, distinción ya conocida en la práctica, pero no bien reflejada en las leyes: así, será suelo urbano consolidado el que haya culminado el proceso de urbanización: es decir, donde no sea preciso

delimitar ámbitos para una posterior ordenación detallada ni para el cumplimiento conjunto de deberes urbanísticos. Normalmente este suelo tendrá la consideración de solar, aunque no cabe excluir del mismo parcelas que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones aisladas para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes. De hecho, como se verá al hablar de la gestión urbanística, las actuaciones aisladas en suelo consolidado se diseñen como instrumento ordinario para la mayor parte de las situaciones comunes en los pequeños municipios. El resto del suelo urbano se considerará suelo urbano no consolidado: pero además de su definición negativa, se insiste en sus características propias: así en nuestra concreta realidad esta figura se adapta a los suelos deficientemente urbanizados de las periferias y a los suelos en transformación donde se plantea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

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

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

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

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

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

V

El título II se ocupa del sistema de planeamiento urbanístico, cuyas características, bien asentadas en la práctica administrativa y profesional, se mantienen en lo esencial. Se pretende, no obstante, paliar sus

deficiencias, cuya expresión más evidente es la alternancia entre excesivas demoras e irreflexivos apresuramientos en la aprobación y modificación de los planes.

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

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

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

En el planeamiento general, una novedad importante es la sistematización de contenidos en torno a los conceptos de ordenación general (heredero de la estructura general y orgánica del territorio) y ordenación detallada. El planeamiento general debe establecer la primera para todo el término municipal; la segunda, tan sólo en suelo urbano consolidado, aunque será posible hacerlo también en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable en los que se considere oportuno, ahorrando así el planeamiento de desarrollo. Esta sistematización permitirá asegurar el control sobre las cuestiones esenciales y agilizar la eventual modificación de las restantes.

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

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

En materia de procedimiento los objetivos son agilización y protagonismo municipal. Así se acotan las competencias autonómicas, recogiendo el asentado criterio jurisprudencial según el cual el urbanismo

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

VI

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

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

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

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

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

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

En cuanto a los sistemas, se introducen ajustes en los tradicionales de compensación (se rebaja al 50 % la superficie habilitante y se simplifica su normativa), cooperación (se admite la iniciativa tanto municipal, como de los propietarios que reúnan el 25 % de la superficie, y se otorgan nuevas facultades al Ayuntamiento, en su condición de urbanizador), y expropiación, en el que, a fin de flexibilizar en lo

posible sus de por si rígidos mecanismos, se habilita como urbanizador-expropiante a cualquier entidad de Derecho público a la que se le encomiende la actuación, o bien a un concesionario.

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

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

VII

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

Así el título IV se ocupa de la intervención administrativa en el uso del suelo, cuyo principal instrumento, la licencia urbanística, incorpora entre otras novedades: su carácter preceptivo para todo acto de uso del suelo que exceda de la normal utilización de los recursos naturales: la coordinación con las licencias de actividad y con las autorizaciones en suelo rústico; su exigibilidad para la celebración de contratos de servicios; la publicidad en el lugar de ejecución: la competencia municipal para someter a venta forzosa los bienes afectados por una licencia caducada y no renovada; un procedimiento especial en supuestos de interés general; y las especiales cautelas para las parcelaciones, dado que su trascendencia como inicio del proceso urbanístico suele quedar enmascarada por su poco aparente materialización en obras concretas. En cuanto a conservación y rehabilitación, se regulan nuevos mecanismos como la inspección técnica de construcciones, pero sobre todo se desarrollan los ya existentes: las órdenes de ejecución, el régimen de venta forzosa (el antiguo registro municipal de solares) o la declaración de ruina, en la que, para fomentar la rehabilitación frente al derribo, se unifican los conceptos de ruina física y económica y se propone como parámetro el limite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición. Se aborda también la protección de la legalidad urbanística, aclarando las competencias, regulando la inspección urbanística y unificando, en lo posible, el procedimiento sancionador y el de restauración de la legalidad, al objeto de facilitar la actuación administrativa en tan delicada materia. Aunque se trata de una competencia básicamente municipal, se reclama la colaboración de la Diputación y se habilita la actuación de la Comunidad Autónoma frente a actos no autorizados en suelo rústico. El título se completa con la adaptación del régimen sancionador a la nueva legislación sobre procedimiento administrativo.

En el título V se recogen y desarrollan los instrumentos de intervención en el mercado del suelo presentes en el Texto Refundido de 1992: patrimonios públicos de suelo, derechos de tanteo y retracto y cesión del derecho de superficie: también se regulan instrumentos complementarios, como la delimitación de reservas sobre suelo urbanizable para su incorporación a los patrimonios públicos, y la elaboración de Programas Municipales de Suelo.

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

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

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

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

## TÍTULO PRELIMINAR.
## OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES

**Artículo 1.** Objeto de la ley.

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

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

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

2. La actividad urbanística comprende los siguientes aspectos:

a. Planeamiento urbanístico.

b. Gestión urbanística.

c. Intervención en el uso del suelo.

d. Intervención en el mercado de suelo.

e. Organización y coordinación administrativa.

f. Información urbanística y participación social.

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

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

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

**Artículo 4.** Actividad urbanística pública.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 5.** Iniciativa privada.

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

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

**Artículo 6.** Participación social.

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

## TÍTULO I.
## RÉGIMEN DEL SUELO.

### CAPÍTULO I.
### DISPOSICIONES GENERALES.

**Artículo 7.** Facultades del derecho de propiedad.

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

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

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

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

**Artículo 8.** Deberes de uso y conservación.

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

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

g. Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

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

i. Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

2. El coste de las obras, que se deriven de las obligaciones establecidas en este artículo, corresponderá a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración pública o por las empresas concesionarias de servicios públicos; y en el supuesto del apartado 1.b), corresponderá a los propietarios sólo hasta el limite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

**Artículo 9.** Deberes de adaptación al ambiente.

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

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

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

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

## CAPÍTULO II.
## CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

**Artículo 10.** Clasificación del suelo.

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

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

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

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

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

**Artículo 11.** Suelo urbano.

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

**Artículo 12.** Categorías de suelo urbano.

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

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

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

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

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

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

**Artículo 13.** Suelo urbanizable.

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

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

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

    1. Cuando el uso predominante sea industrial.

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

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

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

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

**Artículo 14.** Categorías de suelo urbanizable.

**Artículo 15.** Suelo rústico.

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

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

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

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

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

**Artículo 16.** Categorías de suelo rústico.

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

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

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

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

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

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

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

g. Suelo rústico con protección natural, constituido por:

    1. Los ámbitos que deban ser objeto de especial protección conforme a la legislación sobre espacios naturales.

    2. Las vías pecuarias, salvo si ya forman parte del suelo urbano o urbanizable, o se autorice un trazado alternativo.

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO III.
## RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

**Artículo 17.** Derechos en suelo urbano o urbanizable con ordenación detallada. 1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable que tengan ordenación detallada, tienen derecho a urbanizar sus parcelas para que alcancen o recuperen la condición de solar, y a edificar sus solares, en las condiciones que señale en cada caso la normativa urbanística. En suelo urbano no consolidado y urbanizable, el derecho a urbanizar se limita al de participar en la ejecución de las actuaciones urbanísticas, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

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

a. En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar las determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento original más el 90 %del incremento.

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

    1. En sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural.

    2. En sectores de suelo urbano no consolidado de los municipios con población inferior a 20.000 habitantes sin Plan General de Ordenación Urbana.

c.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 19.** Régimen del suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada. 1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable que aún no tengan ordenación detallada tienen derecho a promover su urbanización, presentando al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, tras cuya aprobación se aplicará el régimen de derechos y deberes definido en los artículos 17 y 18.

2. En suelo urbanizable, hasta que se apruebe el instrumento citado en el apartado anterior, se aplicará el régimen del suelo rústico común. No obstante, los usos excepcionales citados en el artículo 23 sólo podrán autorizarse con carácter provisional, y si, cuando se apruebe la ordenación detallada, resultaran incompatibles con ella, habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, disponiendo de plazo hasta la entrada en vigor del Proyecto de Actuación. La eficacia de la autorización, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por los solicitantes, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad.

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

La promoción de las actuaciones urbanísticas comporta los siguientes deberes:

a. Entregar al Ayuntamiento los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas. En suelo urbano consolidado, la entrega se limita a los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. En suelo urbano no consolidado y urbanizable, se incluirán los terrenos destinados a sistemas generales, así como a la conexión del sector con dichos sistemas generales y a la ampliación o refuerzo de éstos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

b. Entregar a la Administración actuante, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, libres de cargas de urbanización. La Administración actuante puede admitir que dichos terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública.

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

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

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

d. Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior cuando deban formar parte del dominio público como soporte inmueble

de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

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

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

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

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

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

3. Cuando el incumplimiento de deberes urbanísticos lesione o amenace intereses de carácter supramunicipal, si el Ayuntamiento no ejercitara las potestades previstas en el número anterior en el plazo de un año desde la fecha de incumplimiento, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá subrogarse en el ejercicio de dichas potestades durante el año siguiente a la citada fecha, previo apercibimiento al Ayuntamiento.

**Artículo 22.** Condición de solar.

1. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada de uso y dominio público, y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos. La condición de solar se extinguirá por el cambio de clasificación de los terrenos o por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización.

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

## CAPÍTULO IV.
## RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

**Artículo 23.** Derechos en suelo rústico.

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

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

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

b. Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

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

d. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

e. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.

f. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

g. Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y, en todo caso, los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

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

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

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

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

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

**Artículo 26.** Suelo rústico común.

**Artículo 27.** Suelo rústico de entorno urbano.

**Artículo 28.** Suelo rústico de asentamiento tradicional.

**Artículo 29.** Suelo rústico con protección.

## CAPÍTULO V.
## RÉGIMEN DEL SUELO EN MUNICIPIOS SIN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

**Artículo 30.** Clasificación del suelo.

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

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

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

**Artículo 31.** Régimen del suelo urbano.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 32.** Régimen del suelo rústico.

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

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

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

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

## TÍTULO II.
## PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

### CAPÍTULO I.
### DISPOSICIONES GENERALES.

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

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

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

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

j. 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.

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

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

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

j. Estudios de Detalle, de aplicación en suelo urbano.

k. Planes Parciales, de aplicación en suelo urbanizable.

l. Planes Especiales, de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objeto especifico.

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

**Artículo 34.** Ordenación urbana.

1. El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios que se deriven de las características específicas del propio Municipio. No obstante, podrá preverse un crecimiento superior al necesario para la demanda propia del Municipio, de conformidad con las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y con la situación del Municipio en:

d. Áreas de influencia de centros comarcales que precisen la previsión ordenada en su entorno de suelo residencial, dotacional, industrial o de servicios.

e. Áreas susceptibles de desarrollo económico que precisen la previsión ordenada de suelo industrial o de servicio.

f. Áreas de atracción turística que precisen la previsión ordenada de suelo para segunda residencia y usos vinculados al ocio.

2. El planeamiento orientará el crecimiento de los núcleos de población a completar las tramas urbanas existentes y a solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos. A tal efecto, salvo que los instrumentos de ordenación del territorio establezcan otros criterios, el planeamiento no podrá generar nuevos núcleos de población ni modificar los existentes, de manera que se comprometa la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios de interés general.

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

**Artículo 35.** Sectores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. En suelo urbano no consolidado se podrán establecer densidades que no cumplan estos límites, cuando se trate de actuaciones de reforma interior con las finalidades que reglamentariamente se determinen, así como donde se justifique la conveniencia de respetar los parámetros de la edificación tradicional, en especial en el interior o en el entorno de los Conjuntos Históricos y en las zonas donde se constate la existencia histórica de poblamiento disperso.

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

g. Para la aplicación de las normas anteriores:

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

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

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

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

c. En suelo urbano y urbanizable, la red de vías públicas se diseñará de acuerdo con las necesidades del transporte público y los recorridos peatonales, procurando reducir el impacto contaminante del tráfico motorizado. Igualmente, se establecerán las medidas precisas para la depuración de aguas residuales y el tratamiento de los residuos sólidos.

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

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

**Artículo 37.** Protección del Patrimonio Cultural.

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

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

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

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

**Artículo 38.** Calidad urbana y cohesión social.

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

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

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

g. Espacios libres públicos: Sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo: en sectores con uso predominante residencial, se distribuirán en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales; en sectores con uso predominante industrial, se destinarán preferentemente a arbolado perimetral; en todo caso el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 %.

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

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

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

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

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

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

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

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

d. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.

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

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

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

**Artículo 39.** Equidistribución.

## CAPÍTULO II.
## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

**Artículo 40.** Objeto.

El Plan General de Ordenación Urbana tiene por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

**Artículo 41.** Determinaciones de ordenación general.

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

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

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

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

    1. Sistema general de vías públicas.

    2. Sistema general de servicios urbanos.

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

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

    5. Sistema general de espacios protegidos.

g. Catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan.

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

i. Delimitación de reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

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

**Artículo 42.** Determinaciones de ordenación detallada

1. El Plan General de Ordenación Urbana establecerá las siguientes determinaciones de ordenación detallada para todo el suelo urbano consolidado:

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

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

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

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

k. Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

l. Delimitación, cuando proceda, de áreas de tanteo y retracto.

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

h. Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos 25 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo

urbano no consolidado, y 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbanizable, todos ellos de titularidad y uso público.

i. Se preverán dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 metros cuadrados construibles. Reglamentariamente, se determinarán los usos vinculados al transporte compatibles con esta reserva, y las reducciones admisibles de la misma en función del uso y demás características del sector.

j. A efectos de la gestión urbanística, para cada sector se calculará el aprovechamiento medio y se delimitarán las unidades de actuación, con las reglas que se señalen reglamentariamente. Las unidades podrán ser modificadas en el Proyecto de Actuación.

## CAPÍTULO III.
## NORMAS URBANÍSTICAS.

**Artículo 43.** Objeto.

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

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

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

**Artículo 44.** Determinaciones.

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO IV.
## PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

**Artículo 45.** Estudios de detalle.

1. Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

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

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

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

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

**Artículo 46.** Planes parciales.

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

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

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

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

**Artículo 47.** Planes especiales.

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

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

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

**Artículo 48.** Planes especiales de protección.

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

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

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

**Artículo 49.** Planes especiales de reforma interior.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos. Con tal fin pueden aplicarse tanto en suelo urbano consolidado como no consolidado.

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

## CAPÍTULO V.
## ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

**Artículo 50.** Elaboración y avances.

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

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

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

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

**Artículo 51.** Documentación.

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

**Artículo 52.** Aprobación inicial e información pública.

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

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

d. 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.

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

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

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

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

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

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

f. 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.

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

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

**Artículo 52 bis.** Trámite ambiental.

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

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

d. Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

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

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

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

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

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

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

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

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

2 La suspensión de licencias se mantendrá hasta la aprobación definitiva del instrumento, o como máximo durante uno o dos años, según se trate de planeamiento de desarrollo o general, y una vez finalizada no se repetirá por el mismo motivo hasta pasados cuatro años.

**Artículo 54.** Aprobación del planeamiento general.

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

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

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

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

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

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

**Artículo 55.** Aprobación del planeamiento de desarrollo.

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

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

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

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

3.

4. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo elaborados por particulares o por otras Administraciones públicas podrán entenderse aprobados definitivamente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, una vez transcurridos doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, siempre que se haya realizado la información pública.

5.

**Artículo 55 bis.** Aprobación de planeamiento supramunicipal.

Para las Normas Urbanísticas de Coordinación y las Normas Urbanísticas Territoriales, así como para los Planes Especiales que afecten a varios términos municipales o que no se ajusten a las previsiones del planeamiento general, se aplicará lo previsto en los artículos 50 a 54, sustituyendo las referencias al Ayuntamiento por la Consejería competente en materia de urbanismo, que podrá actuar de oficio o a propuesta de la Diputación Provincial o de los municipios interesados.

**Artículo 56.** Vigencia.

1. El planeamiento urbanístico tendrá vigencia indefinida. No obstante, la Administración pública competente podrá proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión o modificación regulados en los artículos siguientes.

2. En casos excepcionales, la Consejería competente en materia de urbanismo, previo informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, podrá suspender total o parcialmente la vigencia de los instrumentos de planeamiento, previa audiencia a los municipios afectados, para su revisión o modificación en los plazos que se señalen al efecto, indicando la normativa que haya de aplicarse transitoriamente.

**Artículo 57.** Revisión.

1. Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 %respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años.

2. La aprobación definitiva de la Revisión producirá la sustitución del instrumento revisado. En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos anteriores para el propio planeamiento general.

**Artículo 58.** Modificaciones.

1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad especifica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.

3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:

a. En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a.

b. En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para cumplir deberes urbanísticos, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a, no siendo preceptivo lo dispuesto en los artículos 52 (apartados 4 y 5), 52 bis y 53.

c. La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar.

d. La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, y que se haga constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.

**Artículo 59.** Subrogación.

Procederá la subrogación de la Comunidad Autónoma en las competencias municipales de elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico, de oficio o a instancia de quienes se sientan afectados por la inactividad administrativa:

a. Si una vez transcurridos los plazos para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33.2 y en las disposiciones transitorias, el Ayuntamiento no lo hubiera llevado a efecto.

b. En los supuestos previstos en el artículo 33.4.

c. Si una vez transcurridos los plazos previstos en los artículos 52, 54, 55 y 56, no se hubieran cumplimentado los trámites establecidos en éstos.

## CAPÍTULO VI.
## EFECTOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

**Artículo 60.** Ejecutividad.

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

**Artículo 61.** Publicación.

1. El acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico se notificará a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personarán durante el período de información pública. Cuando a aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, éste notificará el acuerdo a la Administración de la Comunidad Autónoma, adjuntando un ejemplar del instrumento aprobado.

2. La Administración competente para la aprobación definitiva deberá publicar el acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León y en su página Web, o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial. A efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, como Anexo al acuerdo se publicarán en el "Boletín Oficial de Castilla y León" la memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiendo como tales exclusivamente los documentos escritos de carácter normativo; asimismo se publicará una relación de

los demás documentos que integren el instrumento aprobado y la documentación exigida en la legislación ambiental.

**Artículo 62.** Vinculación.

1. El planeamiento urbanístico será vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.

2. Las determinaciones del planeamiento urbanístico servirán de base para los trabajos catastrales, para la planificación sectorial y, en general, para la programación de los recursos económicos de las Administraciones públicas.

3. serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieran en el planeamiento urbanístico, así como las que se concedieran con independencia del mismo, en lo relativo a las materias reguladas en esta Ley.

**Artículo 63.** Declaración de utilidad pública.

La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico implicará la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en ellos y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres. Entre dichos bienes se entenderán incluidos tanto los que deban ser materialmente ocupados por las obras, como los necesarios para asegurar su pleno valor y rendimiento y la protección del medio ambiente, y en concreto las zonas laterales de influencia y los enlaces y conexiones con las infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial.

**Artículo 64.** Declaración de fuera de ordenación.

1. Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resultaran disconformes con las determinaciones del mismo, podrán ser expresamente declarados fuera de ordenación. En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.

2. En los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, y en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para a expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

3. Los usos del suelo citados en el número uno y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico. En los terrenos que sustenten estos usos, podrán autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

4. A efectos de la aplicación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se entiende que la situación de "fuera de ordenación" regulada en dicha Ley se corresponde con la situación homónima y con la situación de disconformidad con el planeamiento reguladas en esta Ley.

## TÍTULO III.
## GESTIÓN URBANÍSTICA.

### CAPÍTULO I.
### DISPOSICIONES GENERALES.

**Artículo 65.** Concepto y modalidades de gestión urbanística.

1. La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en esta Ley para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

2. En suelo urbano consolidado, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas, que se desarrollarán sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización, conforme al artículo 71.

3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en esta Ley.

4. No obstante, lo dispuesto en los números anteriores, la iniciativa pública podrá efectuar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo, para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

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

m. Las "actuaciones de nueva urbanización" se corresponden con las actuaciones integradas en suelo urbanizable.

n. Las "actuaciones de reforma o renovación de la urbanización" se corresponden con las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado.

o. 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.

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

**Artículo 66.** Obtención de dotaciones urbanísticas.

Los terrenos reservados en el planeamiento para sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, podrán ser obtenidos:

m. Por cesión gratuita mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en este Título.

n. Mediante expropiación forzosa, conforme a la legislación del Estado.

o. Mediante ocupación directa, conforme a lo previsto en el artículo 93.

**Artículo 67.** Entidades para la gestión urbanística.

1. Las Administraciones públicas y las entidades de Derecho público dependientes de ellas podrán constituir mancomunidades, gerencias, consorcios y sociedades mercantiles para la gestión urbanística, conforme a lo dispuesto en su legislación reguladora. A los consorcios y sociedades mercantiles podrán incorporarse los particulares y las entidades de Derecho privado.

2. Los propietarios afectados por actuaciones urbanísticas podrán participar en su gestión mediante entidades urbanísticas colaboradoras, como las juntas de compensación, las asociaciones de propietarios en los sistemas de cooperación, concurrencia y expropiación y las destinadas a la conservación y mantenimiento de la urbanización, las cuales:

g. Tendrán carácter administrativo y dependerán en este orden del Ayuntamiento; asimismo, se regirán por el Derecho público en lo relativo a organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con el Ayuntamiento.

h. Su constitución y estatutos serán aprobados por el Ayuntamiento con el procedimiento que se señale reglamentariamente, que incluirá audiencia a los propietarios. Adquirirán personalidad

jurídica con la publicación de los estatutos en el "Boletín Oficial de Castilla y León" y su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León. La Consejería competente en materia de urbanismo podrá aprobar modelos generales de estatutos, aplicables sin necesidad de nueva tramitación y publicación si lo admite una mayoría cualificada de los asociados.

i. Deberán reconocer el derecho de los propietarios afectados por la actuación urbanística a la que estén vinculadas, a incorporarse en las mismas condiciones y con análogos derechos que los miembros fundadores.

j. La afección de una finca a los fines y obligaciones de una entidad urbanística colaboradora tendrá carácter real, y, a tal efecto, su constitución y estatutos se harán constar en el Registro de la Propiedad.

k. No podrá acordarse la disolución de una entidad urbanística colaboradora hasta que haya cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística.

**Artículo 68.** Ejecución de la urbanización.

1. La ejecución de la urbanización corresponde al urbanizador, que es la persona física o jurídica, pública o privada, que, sea o no propietaria de los terrenos afectados por una actuación urbanística, contrae la responsabilidad de su ejecución, asume las obligaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y financia los gastos de urbanización, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos, en su caso. La habilitación a particulares no propietarios para el desarrollo de esta actividad deberá atribuirse mediante los sistemas previstos en esta Ley.

2. Son gastos de urbanización todos aquellos que precise la gestión urbanística, que se detallarán reglamentariamente.

3. Los gastos de urbanización y, en su caso, el canon de urbanización, podrán satisfacerse de forma total o parcial mediante entrega de suelo edificable o de aprovechamiento de valor equivalente.

**Artículo 68 bis.** Recepción y conservación de la urbanización.

1. Terminada la ejecución de la urbanización el Ayuntamiento procederá a su recepción, conforme al procedimiento que se señale reglamentariamente. El Reglamento fijará un plazo previo de entre 1 y 6 meses, según las características de la actuación para que el Ayuntamiento compruebe las obras y, en su caso, requiera al urbanizador para que subsane las deficiencias observadas. Transcurrido dicho plazo sin que el urbanizador reciba el requerimiento, la urbanización se entenderá recibida por silencio.

2. La urbanización tendrá un plazo de garantía de un año a contar desde el día siguiente a la recepción, durante el cual el urbanizador deberá subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución, previo requerimiento municipal.

3. Una vez recibida la urbanización, los terrenos destinados en el planeamiento a vías públicas y espacios libres públicos deben integrarse en el dominio público, salvo las instalaciones y demás elementos necesarios para la prestación de servicios que conforme a la legislación sectorial deban ser cedidos a sus entidades prestadoras. Los servicios urbanos de trazado aéreo o subterráneo pueden discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad privada, si se constituye una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación.

4. Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía, con las siguientes excepciones:

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

i. El Ayuntamiento puede suscribir un convenio urbanístico con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en un ámbito determinado, con objeto de que colaboren en la conservación y mantenimiento de la urbanización de dicho ámbito.

## CAPÍTULO II.
## GESTIÓN DE ACTUACIONES AISLADAS.

**Artículo 69.** Actuaciones aisladas.

1. Las actuaciones aisladas pueden tener por objeto:

f. Completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar, o bien edificar los solares o rehabilitar las construcciones existentes en los mismos. A tal efecto, pueden desarrollarse, mediante gestión pública o privada:

1. Actuaciones de urbanización.

2. Actuaciones de normalización.

3. Actuaciones de urbanización y normalización.

g. Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en toda clase de suelo. A tal efecto pueden desarrollarse, mediante gestión pública:

1. Actuaciones de expropiación.

2. Actuaciones de ocupación directa.

3. Actuaciones mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación de régimen local.

2. La gestión de las actuaciones aisladas puede ser:

f. Pública, asumiendo la condición de urbanizador el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el primer apartado del artículo 67.

g. Privada, asumiendo la condición de urbanizador los propietarios u otras personas que adquieran dicha condición conforme a lo previsto en esta Ley.

**Artículo 70.** Actuaciones de urbanización.

1. Las actuaciones aisladas de urbanización de gestión privada pueden ser ejecutadas por los propietarios de suelo urbano consolidado sobre el ámbito necesario para que sus parcelas adquieran la condición de solar, sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente, en la que se impondrán las condiciones necesarias de entre las siguientes:

j. Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes.

k. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

l. Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

2. En las actuaciones aisladas de urbanización de gestión pública, la entidad que asuma la condición de urbanizador promueve y ejecuta la actuación como obra pública ordinaria, y la financia, según el caso, con sus propios medios o imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación.

**Artículo 71.**Actuaciones de normalización.

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

2. La gestión de las actuaciones de normalización se desarrollará sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización, utilizándose como instrumento el Proyecto de Normalización. Reglamentariamente se establecerán las condiciones para delimitar dichas unidades así como el contenido del Proyecto y su procedimiento de aprobación, la cual producirá los efectos citados en el artículo 77.

3. Las actuaciones de normalización podrán gestionarse mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en el artículo 74.

## CAPÍTULO III.
## GESTIÓN DE ACTUACIONES INTEGRADAS

### SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

**Artículo 72.** Actuaciones integradas.

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

2. La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada. La aprobación del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector habilita la presentación de iniciativas para desarrollar la actuación mediante alguno de los sistemas regulados en este capítulo, sin perjuicio de la posibilidad de presentación y tramitación simultánea de dichas iniciativas junto con el planeamiento urbanístico.

3. La gestión de las actuaciones integradas se desarrollará sobre áreas interiores al sector o coincidentes con el mismo, denominadas unidades de actuación, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación.

4.

**Artículo 73.** Unidades de actuación.

1. Las unidades de actuación son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

2. La delimitación de las unidades se realizará, si procede, en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse justificadamente en el Proyecto de Actuación, o mediante el procedimiento previsto en el artículo 58.3.b En defecto de delimitación se entenderá que la unidad de actuación coincide con el sector. En su caso, las unidades se delimitarán de forma que permitan la correcta ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes reglas:

m. Se incluirán en la unidad todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarios para desarrollar la actuación, así como las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.

n. En suelo urbano no consolidado, las unidades podrán ser discontinuas. En suelo urbanizable, también; si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

o. El aprovechamiento lucrativo total de una unidad no podrá ser superior ni inferior en más de un 25 por ciento, al que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector.

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

4. Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, los excesos corresponderán al Ayuntamiento y se incorporarán al Patrimonio Municipal de Suelo.

5. Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad sea inferior al aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, el Ayuntamiento compensará la diferencia en metálico, o bien en unidades de actuación que se encuentren en situación inversa, conforme al artículo 127, o bien asumiendo gastos de urbanización por valor equivalente, o mediante cualquier combinación de dichas posibilidades.

**Artículo 74.** Sistemas de actuación.

1. Las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

g. Sistema de concierto.

h. Sistema de compensación.

i. Sistema de cooperación.

j. Sistema de concurrencia.

k. Sistema de expropiación.

2. Para desarrollar las actuaciones integradas de iniciativa privada, podrán ser presentados Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme al artículo 75 y siguientes, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga, simultáneamente con el planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada o previa aprobación del mismo. Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación, no podrá aprobarse definitivamente ningún otro que afecte a la misma unidad, hasta que el Ayuntamiento no resuelva, en su caso, denegar la aprobación del primero.

2 bis. Las actuaciones integradas de iniciativa pública se inician con la aprobación inicial del Proyecto de Actuación elaborado por el Ayuntamiento, conforme al artículo 76.

3. Aprobado un Proyecto de actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

4. El Ayuntamiento acordará el cambio del sistema de actuación, de oficio o a instancia de cualquier interesado, si se incumplen los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, si el urbanizador pierde las condiciones que le habilitaban para serlo, o si el urbanizador lo solicita por darse las condiciones para desarrollar la actuación con otro sistema, conforme a las siguientes reglas:

k. Si previamente al acuerdo de cambio de sistema, el urbanizador garantiza la totalidad de los gastos de urbanización pendientes, conservará sus derechos para iniciar o proseguir la actuación durante el nuevo plazo que el Ayuntamiento otorgue, de duración no superior al plazo incumplido.

l. Se garantizarán a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la gestión urbanística. Si el nuevo sistema fuese el de expropiación, se les aplicará el régimen previsto en esta Ley sobre liberación de expropiaciones.

m. El acuerdo de cambio de sistema especificará sí se mantiene la vigencia del Proyecto de Actuación, siquiera parcial, o si el mismo queda derogado, debiendo aprobarse otro nuevo.

**Artículo 75.** Proyectos de actuación.

1. Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector.

2. No podrán aprobarse Proyectos de Actuación en ausencia de planeamiento urbanístico, ni tampoco podrán modificar las determinaciones del mismo que estuvieran vigentes, salvo la delimitación de las unidades de actuación, y sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.

3. Sin perjuicio de las especialidades, que se determinen para cada sistema de actuación, los Proyectos de Actuación contendrán:

m. Identificación de los propietarios y del urbanizador propuesto.

n. Reparcelación de las fincas, con determinación de las cesiones al Ayuntamiento y, en su caso, adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios, conforme a las siguientes reglas:

1. Los propietarios recibirán parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponda, en proporción a sus derechos, y en lo posible sobre sus fincas originales.

2. Cuando el aprovechamiento que corresponda a los propietarios no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas, los restos se satisfarán en metálico o bien mediante la adjudicación de parcelas en proindiviso.

3. No serán objeto de nueva adjudicación, sin perjuicio de la normalización de linderos y las compensaciones en metálico que procedan, los terrenos con construcciones o instalaciones conformes con el planeamiento, ni tampoco aquéllos con construcciones o instalaciones disconformes, cuando su uso sí sea conforme, y el aprovechamiento permitido no sea superior ni inferior en más de un 15 % al que corresponda a su propietario.

4. No podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no sean adecuadas para su uso conforme al planeamiento.

o. Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar de entre los citados en el artículo 68, de forma que pueda estimarse su coste y distribución del mismo en proporción al aprovechamiento correspondiente.

p. Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

q. Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o mediante prestación de aval o fianza por el urbanizador, en la forma que se determine reglamentariamente.

r. En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.

4. Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización citadas en los apartados b y c del número anterior podrán limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización, en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el artículo 95.

**Artículo 76.** Elaboración y aprobación de los proyectos de actuación.

1. Los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares. El Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal de terrenos para obtener información, conforme a la legislación expropiatoria.

2. Los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos; en tal caso, durante la tramitación procederá la notificación a los propietarios.

3. Asimismo, los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse por separado, siguiendo las siguientes reglas, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación:

k. Corresponde al Ayuntamiento la aprobación inicial y la apertura de un período de información pública de un mes, lo que se anunciará en el "Boletín Oficial de Castilla y León" y se notificará a los propietarios.

l. Corresponde al Ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará a los propietarios y a quienes hayan presentado alegaciones, y se publicará en el "Boletín Oficial de Castilla y León". No será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones o alternativas en la información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial, en cuyo caso quedará elevada a definitiva, y deberá notificarse y publicarse como tal.

m. Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial antes de tres meses desde su presentación, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública y notificación a propietarios por iniciativa privada. Asimismo, siempre que se hubiera realizado la información pública, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva antes de seis meses desde la aprobación inicial, transcurridos los cuales podrá entenderse aprobado el Proyecto, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

n. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación, en un plazo de tres meses el urbanizador depositará el Proyecto en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan. No obstante, cuando el Proyecto no contenga la reparcelación, este trámite se realizará tras la aprobación de correspondiente Proyecto de Reparcelación.

**Artículo 77.** Efectos de los proyectos de actuación.

1. La aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando éstos no se contuvieran en el primero.

2. Además de lo establecido en la legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas, la aprobación del Proyecto de Actuación, cuando contenga la reparcelación, producirá los siguientes efectos inmediatos, que en caso contrario se derivarán de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación correspondiente:

f. Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, en su caso.

g. Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas, siempre que quede establecida su correspondencia.

h. Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

## SECCIÓN II. SISTEMA DE CONCIERTO

**Artículo 78.** Características del sistema.

1. El sistema de concierto podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación.

2. En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

**Artículo 79.** Especialidades del proyecto de actuación.

En el sistema de concierto, además de lo establecido en los artículos 75 a 77, se aplicarán las siguientes reglas:

f. El Proyecto de Actuación deberá acreditar que los terrenos de la unidad, excepto los de uso y dominio público, son propiedad de sus promotores; cuando existan varios propietarios, se incluirá el convenio en el que garanticen solidariamente la actuación y designen un representante.

g. No serán de obligado cumplimiento las reglas sobre reparcelación del artículo 75.

h. El período de información pública tendrá una duración de un mes, y no será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentasen alegaciones durante dicho período.

## SECCIÓN III. SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

**Artículo 80.** Características del sistema.

1. El sistema de compensación podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 % del aprovechamiento de la unidad de actuación.

2. En el sistema de compensación, los propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, y representados por el órgano directivo de la misma, en el que estará representado el Ayuntamiento.

**Artículo 81.** Junta de compensación.

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

f.

g.

h.

i. Publicada la aprobación de los Estatutos, todos los terrenos de la unidad quedarán vinculados a la actuación, y sus propietarios obligados a constituir la Junta antes de un mes desde la publicación.

j. A partir de la publicación, los propietarios que no deseen formar parte de la Junta podrán solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de ésta, quedando inmediatamente excluidos de la misma. A su vez, la Junta deberá instar la expropiación de los bienes y derechos de los propietarios que incumplan la obligación citada en la letra anterior. En ambos casos, el Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de expropiación antes de seis meses desde la solicitud, pudiendo tramitarse mientras tanto el Proyecto de Actuación.

2. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Contra sus acuerdos podrá interponerse recurso ordinario ante el Ayuntamiento.

3. La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas de sus miembros, sin más limitaciones que las señaladas en los Estatutos. La constitución de la Junta supone la vinculación de los terrenos de sus miembros al pago de los gastos de urbanización que les correspondan. Cuando algún miembro incumpla sus obligaciones, el Ayuntamiento podrá exigir el pago de las cantidades adeudadas por vía de apremio y en último extremo expropiar sus derechos en beneficio de la Junta.

4. La Junta de Compensación deberá colaborar con el Ayuntamiento mediante la puesta a su disposición anticipada de los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas.

**Artículo 82.** Especialidades del proyecto de actuación.

1. Constituida la Junta de Compensación, ésta elaborará el Proyecto de Actuación y lo presentará en el Ayuntamiento antes de seis meses desde la aprobación de los Estatutos, para su tramitación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76.

2 Asimismo, podrá presentarse y aprobarse el Proyecto de Actuación conjuntamente con los Estatutos, cumpliendo las exigencias procedimentales establecidas en los artículos 76 y 81.

3. En él sistema de compensación, no serán de obligado cumplimiento las reglas sobre reparcelación 1), 2) y 3) del artículo 75, por acuerdo unánime de la Junta, o bien del Ayuntamiento a instancia del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 % del aprovechamiento de la unidad de actuación.

## SECCIÓN IV. SISTEMA DE COOPERACIÓN

**Artículo 83.** Características del sistema.

1. El sistema de cooperación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25 % de aprovechamiento de la unidad de actuación.

2. En el sistema de cooperación actuará como urbanizador el Ayuntamiento.

3. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios. El Ayuntamiento podrá delegar en las asociaciones la elaboración del Proyecto de Actuación, así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación.

**Artículo 84.** Especialidades del proyecto de actuación.

1. En el sistema de cooperación, el Proyecto de Actuación podrá ser elaborado por el Ayuntamiento o por una asociación de propietarios en la que aquel delegue, y no será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentasen alegaciones durante la información pública.

2. El Proyecto de Actuación, además de lo dispuesto en el artículo 75, podrá efectuar una reserva de terrenos edificables a fin de sufragar total o parcialmente con su aprovechamiento los gastos de urbanización previstos, así como para hacer frente en la liquidación a eventuales desajustes entre gastos previstos y reales o cambios en las valoraciones. Asimismo, podrá imponer cánones o garantías de urbanización sin necesidad de un procedimiento separado.

**Artículo 85.** Ejecución de la actuación.

Aprobado el Proyecto de Actuación, el Ayuntamiento acordará la ocupación inmediata de los terrenos. Una vez ejecutada la actuación, los terrenos que resten de la reserva prevista en el número dos del artículo anterior se adjudicarán a los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda, deduciendo los gastos de urbanización cuando se trate de propietarios que no hayan contribuido a los mismos; dichos terrenos podrán también enajenarse mediante subasta, abonándose el resultado a los propietarios en la misma proporción.

## SECCIÓN 5. SISTEMA DE CONCURRENCIA

**Artículo 86.** Características del sistema.

1. El sistema de concurrencia podrá utilizarse a iniciativa de:

h. Cualquier persona física o jurídica que presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento; en tal caso, el Ayuntamiento deberá convocar un concurso, simultáneo a la información pública, para la selección del urbanizador.

i. 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.

j. La Administración de la Comunidad Autónoma, cuando se trate de desarrollar las previsiones de los Planes y Proyectos Regionales; en tal caso, la Consejería competente en materia de urbanismo asumirá las competencias municipales en materia de planeamiento y gestión urbanística.

2. En el sistema de concurrencia actuará como urbanizador el adjudicatario del concurso de selección citado en el número anterior.

3. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradoras, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios.

**Artículo 87.** Especialidades del proyecto de actuación.

1. En el sistema de concurrencia el Proyecto de Actuación podrá ser elaborado por el Ayuntamiento, la Administración de la Comunidad Autónoma o cualquier persona física o jurídica, y, en su versión inicial, podrán omitirse los contenidos citados en los apartados d, e y f del artículo 75.3, que, en tal caso, deberán ser objeto de las proposiciones jurídico-económicas que se deben presentar en el concurso..

2. Mediante el acuerdo de aprobación inicial del Proyecto, el Ayuntamiento convocará un concurso para la selección del urbanizador, señalando las bases para su adjudicación, cuyos contenidos y criterios se determinarán reglamentariamente. El Ayuntamiento y la Consejería competente en materia de urbanismo podrán aprobar modelos generales de bases, aplicables sin necesidad de nueva tramitación.

3. Durante el periodo de información pública, que será como mínimo de dos meses, podrán presentarse tanto las alegaciones y sugerencias ordinarias como alternativas al Proyecto. Igualmente podrán presentarse durante dicho período proposiciones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación, en plica cerrada. La apertura de plicas tendrá lugar dentro de los cinco días hábiles siguientes al final del período.

4. El Ayuntamiento, al aprobar el Proyecto, y sin perjuicio de su potestad para introducir los cambios que procedan, adjudicará su ejecución y, por tanto, la condición de urbanizador, a quien presentara la mejor propuesta conforme a las bases publicadas, ya sea una proposición jurídico-económica sobre el Proyecto original, o una alternativa al Proyecto con su propia proposición.

5. El Ayuntamiento decidirá sobre la aprobación y adjudicación del Proyecto de Actuación en el plazo señalado en el artículo 76, excepto cuando exista un único concursante, quien podrá instar al Ayuntamiento para que resuelva antes de un mes desde la apertura de plicas.

6. Cuando no resulte adjudicatario el promotor de la iniciativa, el Ayuntamiento garantizará el reembolso, por cuenta del urbanizador, de los gastos justificados de elaboración del Proyecto, salvo si el concurso queda desierto.

**Artículo 88.** Ejecución de la actuación.

1. El adjudicatario del Proyecto de Actuación, para acceder a la condición de urbanizador, debe suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías que se establezcan en el planeamiento, en el Proyecto aprobado y en el acuerdo de adjudicación, y podrá renunciar a la adjudicación cuando ésta suponga compromisos distintos de los que ofreció.

2. Ejecutada la actuación, los propietarios recibirán solares urbanizados en proporción al aprovechamiento que les corresponda, y retribuirán al urbanizador cediéndole parte de los mismos, o bien en metálico mediante cuotas de urbanización, que se considerarán gastos de urbanización. Asimismo, los propietarios podrán solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio del urbanizador o del Ayuntamiento, e igualmente el urbanizador podrá instar la expropiación cuando los propietarios incumplan sus obligaciones. En ambos casos, el Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de expropiación antes de seis meses desde la solicitud.

3. Al urbanizador corresponde ejecutar la actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando no se contuvieran en el Proyecto de Actuación, y financiando los gastos de urbanización, que le serán retribuidos por los propietarios mediante la cesión de solares urbanizados, o bien en metálico mediante cuotas de urbanización:

e. La retribución mediante solares se efectuará al término de a actuación. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación, las fincas quedaren afectas a tal fin y al pago de los demás gastos de urbanización, como carga real por importe cautelar estipulado en cuenta de liquidación provisional para cada propietario. Las variaciones en los gastos de urbanización, aprobadas y no imputables al urbanizador, se saldarán mediante compensaciones en metálico.

f. La retribución mediante cuotas de urbanización se realizará conforme a lo dispuesto al efecto en el Proyecto de Actuación o, en su caso, el de Reparcelación, o, en su defecto, previa aprobación separada de las cuotas por el Ayuntamiento, con audiencia a los propietarios. Asimismo, el Ayuntamiento podrá, a instancia del urbanizador, imponer un canon o una garantía de urbanización para el abono de las cuotas, así como, en caso de impago, proceder a su ejecución forzosa, con los intereses de demora correspondientes.

4. Las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se atendrán a las determinaciones del planeamiento y del Proyecto de Actuación, así como las siguientes reglas:

h. El urbanizador responderá de los daños causados por la actuación, salvo cuando se deban al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos, o de instrucciones escritas del Ayuntamiento.

i. Los propietarios tendrán los siguientes derechos:

    1. A recibir en todo momento información sobre el desarrollo de la actuación, y en especial sobre los gastos de urbanización que deban asumir.

    2. A presentar al Ayuntamiento y al urbanizador sugerencias relativas a los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, y en general al desarrollo de la actuación.

    3. A exigir del urbanizador la correcta ejecución del Proyecto de Actuación y al Ayuntamiento la efectiva tutela de la misma.

    4. A manifestar discrepancias respecto de los gastos de urbanización previstos, que el Ayuntamiento resolverá previo dictamen pericial, que se considerará gasto de urbanización en caso de resultar favorable a las discrepancias manifestadas por los propietarios.

    5. A oponerse a la retribución al urbanizador en solares, durante los dos meses siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, solicitando retribuirle en metálico y acompañando al efecto las garantías necesarias para asegurar dicha retribución y el resto de compromisos que el urbanizador hubiera contraído en relación con el destino de los solares que habría de percibir.

j. El urbanizador tendrá los siguientes derechos, conforme a la legislación de contratación administrativa:

    1. A ser informado del otorgamiento de licencias en la unidad de actuación, a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación y hasta su pleno cumplimiento.

    2. A proponer la modificación de los gastos de urbanización previstos, por causas objetivas no previsibles en el Proyecto de Actuación.

    3. A ceder total o parcialmente su condición en favor de tercero que se subrogue en sus obligaciones.

    4. A ser compensado cuando el ejercicio de las potestades administrativas impida o modifique el normal desarrollo de la actuación; y cuando por estas causas se altere en

más de un 20 % el coste de sus compromisos y obligaciones, a la resolución de la adjudicación.

5. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, si el mismo se debe a causas no imputables al urbanizador, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento declarará la caducidad de la adjudicación. Sin perjuicio de las responsabilidades que procedan, podrá también acordarse el cambio del sistema de actuación y el inicio del procedimiento para incluir en el suelo urbano consolidado los terrenos en los que pueda concluirse la urbanización mediante actuaciones aisladas.

6. Todos los conflictos en materia de interpretación, ejecución y régimen de responsabilidad en las relaciones entre el urbanizador, los propietarios y el Ayuntamiento serán competencia del Orden jurisdiccional contencioso administrativo.

## SECCIÓN 6. SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

**Artículo 89.** Características del sistema.

1. El sistema de expropiación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, y especialmente cuando:

e. Lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística.

f. Se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación, o cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que habilitaban para serlo.

2. En el sistema de expropiación, podrán actuar como urbanizador el propio Ayuntamiento u otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria. Sin perjuicio de que las mismas mantengan en todo caso la condición de Administración actuante, también podrán actuar como urbanizador las entidades de Derecho público, consorcios o sociedades urbanísticas a los que se encomiende la actuación, o bien un particular al que se otorgue la condición de concesionario, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

3. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradoras, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios.

4. Con carácter general se aplicará el procedimiento de tasación conjunta, y si ello no fuera posible o conveniente, el regulado en la legislación del Estado para la expropiación individual. Para el desarrollo de la actuación, además de lo previsto en la legislación del Estado en cuanto a pago del justiprecio, efectos de la aprobación del Proyecto de Actuación, ocupación de los terrenos, adquisición libre de cargas e inscripción de los mismos en el Registro de la Propiedad, derechos de terceros no tenidos en cuenta y supuestos de reversión, se aplicarán las disposiciones complementarias establecidas en los siguientes artículos.

**Artículo 90.** Concesión.

En el sistema de expropiación, la condición de urbanizador podrá ser objeto de concesión mediante concurso, cuyas bases determinarán los compromisos que deba asumir el adjudicatario. En la resolución del concurso tendrán preferencia las asociaciones de propietarios que representen conjuntamente al menos el 25 % de la superficie de la unidad, siempre que su oferta no sea inferior en más de un 10 % a la media de las presentadas. El concesionario podrá incorporar a la gestión a los propietarios de la unidad, en las condiciones que libremente pacten, previa liberación de sus terrenos conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

**Artículo 91.** Liberación.

La Administración expropiante podrá acordar, de oficio o a instancia del urbanizador o de los propietarios afectados, la liberación justificada de determinados bienes, siempre que no estén reservados para

dotaciones urbanísticas públicas y que ello no afecte a la ejecución de la actuación. El acuerdo de liberación se publicará en el Boletín Oficial de la provincia, e impondrá las condiciones que resulten necesarias para la vinculación del propietario liberado a la gestión urbanística, de forma que se garantice el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles. El incumplimiento de dichos deberes o de las condiciones fijadas en el acuerdo determinará su ejecución forzosa o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

**Artículo 92.** Especialidades del proyecto de actuación.

1. Además de lo exigido en la legislación del Estado en cuanto a relación de propietarios, descripción de bienes y derechos afectados, fijación de precios y hojas de justiprecio, el Proyecto deberá contener las determinaciones señaladas en los apartados a) c) y d) del artículo 75.3.

2. Cuando en la unidad de actuación existan bienes de dominio público para los que el planeamiento urbanístico determine un uso diferente del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda. Las vías públicas y caminos rurales se entenderán de propiedad municipal salvo prueba en contrario, y cuando sea necesaria su desaparición se entenderán transmitidas de pleno derecho a la Administración expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento.

3. Durante el procedimiento de aprobación del Proyecto, la notificación a los propietarios incluirá la correspondiente hoja de aprecio. Una vez notificada la aprobación del Proyecto, si los interesados, dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración, la Administración expropiante trasladará el expediente a la Comisión Territorial de Valoración. El silencio del interesado se considerará como aceptación de la valoración fijada por el Proyecto, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

## CAPÍTULO IV.
## FORMAS COMPLEMENTARIAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

**Artículo 93.** Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa, la obtención de terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

2. La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación detallada de la unidad de actuación en la que haya de integrarse el propietario de los terrenos que se vayan ocupar, salvo consentimiento del mismo propietario.

3. El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las siguientes reglas:

e. La relación de terrenos que se vayan ocupar, sus propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y las unidades de actuación en las que hayan de integrarse, se publicará en el "Boletín Oficial de Castilla y León" y se notificará a dichos propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de un mes.

f. Terminado dicho plazo se levantará acta de ocupación, haciendo constar el lugar y fecha, las características de los terrenos y su situación registral, la identificación de los propietarios, del aprovechamiento que les corresponda y de la unidad de actuación en la que hayan de integrarse.

g. Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados, sin persona que los represente o cuando se trate de propiedad litigiosa, las actuaciones señaladas se practicarán con intervención del Ministerio Fiscal.

4. El Ayuntamiento expedirá a favor de cada propietario certificación de los extremos señalados en el acta de ocupación, y remitirá copia al Registro de la Propiedad para inscribir a su favor la superficie ocupada.

5. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a la indemnización por ocupación temporal, en los términos establecidos en la legislación del Estado.

6. Transcurridos cuatro años sin que se haya aprobado el Proyecto de Actuación de la unidad en la que se hayan integrado, los propietarios podrán advertir al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que se llevará a cabo por ministerio de la Ley una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

**Artículo 94.** Convenios urbanísticos.

1. Las Administraciones públicas, las entidades de Derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticos, podrán suscribir convenios entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste.

2. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que:

d. Contravengan lo establecido en esta Ley o en el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que puedan incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de éste.

e. Limiten el ejercicio de las competencias de las Administraciones públicas, o dispensen del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en esta Ley.

f. Establezcan obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que los deberes urbanísticos legales, sin el consentimiento de los propietarios afectados.

g. Permitan la percepción de prestaciones en metálico o en especie antes de la aprobación definitiva del planeamiento correspondiente.

3. El procedimiento para la aprobación de los convenios será el establecido en el artículo 76.3. Reglamentariamente, se señalarán normas para su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y vigencia, guiadas por los principios de publicidad y transparencia, que incluirán las siguientes:

a.

b. Los convenios en los que establezcan condiciones para la aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento se incorporarán a los correspondientes expedientes desde el mismo inicio del procedimiento.

c. Los convenios en los que se establezcan condiciones para el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se atendrán a lo dispuesto en esta Ley en cuanto a destino y transmisión de los patrimonios públicos de suelo, e incluirán:

    1. La valoración pertinente practicada por técnicos municipales competentes.

    2. La justificación, en su caso, de la imposibilidad de ceder parcelas edificables destinadas a la construcción de viviendas con protección pública.

4. Los convenios urbanísticos tendrán a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico-administrativo, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

**Artículo 95.** Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes. Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

**Artículo 96.** Canon y garantía de urbanización.

1. Para financiar la ejecución de las actuaciones urbanísticas, el Ayuntamiento puede imponer la prestación de un canon de urbanización a los propietarios a los que correspondan los gastos de urbanización, conforme a las siguientes reglas:

a. El canon debe establecerse sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística que lo justifique, excluidos los terrenos de uso y domino público, y queda afectado a la ejecución de dicha actuación urbanística.

b. El canon se devenga en proporción al aprovechamiento que corresponda a los propietarios afectados o, cuando aún no sea posible determinarlo con precisión, en proporción a la superficie de sus terrenos.

2. Con objeto de asegurar la ejecución de las actuaciones urbanísticas, el Ayuntamiento debe exigir la constitución de una garantía de urbanización, que responda del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios afectados y en su caso del urbanizador, así como de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la actuación. Reglamentariamente, se establecerán los supuestos de obligatoriedad de la garantía así como las demás condiciones que la regulen.

## TÍTULO IV.
## INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO.

### CAPÍTULO I.
### LICENCIA URBANÍSTICA.

**Artículo 97.** Actos sujetos a licencia.

1. Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

a. Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b. Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.

c. Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.

d. Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.

e. Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

f. Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

g. Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.

h. Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

i. Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.

j. Cambio de uso de construcciones e instalaciones.

k. Cerramientos y vallados.

l. Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.

m. Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.

n. Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.

ñ. Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

2. No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

q. Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.

r. Los actos amparados por órdenes de ejecución.

s. Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

3. Las órdenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

**Artículo 98.** Régimen.

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo reglamentariamente establecido.

2. Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales.

3. El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivadas, indicando las normas que los justifiquen. En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

**Artículo 99.** Competencia y procedimiento.

1. Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

p. Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas, que se determinará reglamentariamente.

q. Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.

r. Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.

s. Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

t. Reglamentariamente se establecerán las condiciones para otorgar licencias parciales, que deberán exigir que las fases autorizadas resulten técnica y funcionalmente autónomas.

u. Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

2. Reglamentariamente, se determinarán los plazos de resolución de las solicitudes de licencia, sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

l. Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

m. Períodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.

n. Suspensión de licencias.

3. Transcurridos los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

**Artículo 100.** Publicidad.

1. Será requisito imprescindible en todas las obras de urbanización y edificación disponer a pie de obra de copia autorizada de la licencia urbanística, o en su caso de documentación acreditativa de su obtención por silencio administrativo.

2. Reglamentariamente se regulará la obligación del titular de la licencia urbanística de situar en lugar visible desde la vía pública anuncio que informe sobre sus características esenciales.

**Artículo 101.** Efectos.

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

j. El solicitante quedará legitimado para realizar los actos de uso del suelo solicitados, en las condiciones establecidas en la legislación, en el planeamiento y en la propia licencia.

k. Las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no podrán contratar sus respectivos servicios sin la acreditación de la licencia urbanística correspondiente.

l. Si a la entrada en vigor de una modificación o revisión del planeamiento urbanístico se hubiera obtenido licencia urbanística, pero aun no se hubiera iniciado la realización de los actos que ampare, se declarará extinguida su eficacia en cuanto sea disconforme con las nuevas determinaciones, previa tramitación de procedimiento en el que se fijará la indemnización por la reducción o extinción de aprovechamiento, en su caso, así como por los perjuicios que justificadamente se acrediten conforme a la legislación sobre expropiación forzosa; si se hubiera iniciado la ejecución de los actos amparados por la licencia, el Ayuntamiento podrá modificarla o revocarla, fijándose la indemnización de igual forma.

2. A efectos de la aplicación del artículo 19.1 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se entiende que las autorizaciones administrativas exigibles son, según los casos, las licencias urbanísticas citadas en los apartados a, b y d del artículo 97.1.

**Artículo 102.** Plazos de ejercicio.

Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en el planeamiento urbanístico y en la propia licencia, o, en su defecto, en los plazos que se determinen reglamentariamente. Del mismo modo, se establecerán el régimen de prórrogas aplicable y los supuestos de interrupción de los plazos.

**Artículo 103.** Caducidad.

1. Incumplidos los plazos señalados en el artículo anterior se iniciará expediente de caducidad de la licencia urbanística y de la extinción de sus efectos. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.

2. Una vez notificada la caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia. En tanto ésta no sea concedida, no se podrán realizar más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado.

3. Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia, hubiera de ser denegada, el Ayuntamiento podrá acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.

**Artículo 104.** Limitaciones a las licencias de parcelación.

1. Serán en todo caso indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

h. Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.

i. Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

j. Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2. El suelo rústico, cuando el planeamiento no señale una parcela mínima, lo dispuesto en los apartados a y b del número anterior se aplicará en relación a la unidad mínima de cultivo.

3. No se podrán conceder licencias de segregación, división o parcelación que tengan por objeto manifiesto o implícito una parcelación urbanística, según se define en el artículo 24.2:

h. En suelo rústico, en ningún caso.

i. En suelo urbano y urbanizable, en tanto no se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.

4. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo.

**Artículo 105.** Supuestos de interés general.

1. En casos excepcionales y justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, siempre que:

m. Esté aprobado el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.

n. El uso propuesto sea el previsto en el planeamiento urbanístico.

o. E promotor haya presentado en el Ayuntamiento compromiso del íntegro cumplimiento de los deberes urbanísticos, garantizado conforme a lo previsto en el artículo 96.

2. Las licencias otorgadas conforme a este artículo deberán fundamentar expresamente el supuesto de interés general que las justifique, y las condiciones especiales que incluyan se harán constar en el Registro de la Propiedad.

## CAPÍTULO II.
## FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

**Artículo 106.** Órdenes de ejecución.

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

p. Las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8.

q. Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, según lo previsto en el artículo 9, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones e instalaciones que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.

2. Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.

3. Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizaren a costa de los propietarios hasta el limite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2, y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.

4. El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el número anterior.

**Artículo 107.** Declaración de ruina.

1. El Ayuntamiento declarará la ruina total o parcial de un inmueble:

l. Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, conforme al artículo 8.1.b, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2.

m. Cuando las obras necesarias para la seguridad de las personas y la estabilidad de la edificación no puedan autorizarse por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.

2. La declaración de ruina se producirá de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario, a los ocupantes y a los demás titulares de derechos, así como a la Administración competente en materia de defensa del Patrimonio Histórico.

3. La declaración de ruina detallará las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado como Monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.

4. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble a los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el artículo siguiente.

**Artículo 108.** Ruina inminente.

1. Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

2. El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el limite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2.

**Artículo 109.** Venta y sustitución forzosas.

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

2. El Ayuntamiento iniciará el procedimiento para la aplicación de estos regímenes de oficio o a instancia de interesado. El inicio será obligatorio si lo solicita una persona física o jurídica que pretenda adquirir la condición de urbanizador mediante sustitución forzosa. Durante el procedimiento se dará un plazo de audiencia a los propietarios, no inferior a un mes, y si durante el mismo estos garantizan el cumplimiento de sus deberes urbanísticos, procederá el archivo del procedimiento. La incomparecencia de los propietarios que hayan sido correctamente notificados no impedirá la continuación del expediente.

3. Si se acredita el incumplimiento de los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento dictará una resolución mediante la que se declare el incumplimiento y se acuerde la aplicación del régimen de venta forzosa o de sustitución forzosa al inmueble afectado, y convocará inmediatamente un concurso para su adjudicación:

n. El acuerdo implicará la imposibilidad para los propietarios de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio, así como la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios. En caso de venta forzosa, el acuerdo contendrá la valoración del inmueble. Del acuerdo se dará traslado al Registro de la Propiedad remitiendo certificación del mismo en la que se hará constar la forma en que se ha notificado al propietario.

o. 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.

p. En el procedimiento de venta forzosa, el adjudicatario del concurso tendrá la condición de beneficiario de la expropiación. Además se aplicarán las siguientes reglas:

    1. La cantidad obtenida se entregará al propietario, tras levantar las cargas de los inmuebles y deducir los gastos de gestión y el importe de las sanciones por el incumplimiento.

    2. Resuelto el procedimiento, el Ayuntamiento expedirá certificación del acuerdo de adjudicación incluyendo las condiciones del concurso, del acta de ocupación y del documento acreditativo del pago o consignación del precio y, en su caso, de las indemnizaciones y pagos a terceros, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

    3. En caso de incumplimiento de los plazos de la adjudicación o de las prórrogas que se acordasen, procederá la expropiación del inmueble por el precio mínimo señalado en la convocatoria, valorándose aparte las obras ya terminadas.

    4. Si el concurso quedara desierto, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación del inmueble o por su enajenación directa respetando las condiciones señaladas en la convocatoria, si bien el precio podrá rebajarse hasta en un 25 por ciento.

q. En el procedimiento de sustitución forzosa, el adjudicatario del concurso tendrá la condición de urbanizador. La resolución detallará los respectivos derechos del propietario original y del adjudicatario, a construir o rehabilitar en el solar haciendo suyas las edificaciones resultantes, haciendo constar las normas de régimen de comunidad, y el plazo máximo para ejercer el derecho a edificar. Transcurrido este plazo se aplicará al suelo el régimen de condominio ordinario entre el propietario original y el adjudicatario, en la misma proporción que hubiera correspondido a cada uno de ellos de haberse ejercido el derecho de edificar.

4. Transcurridos dos años desde el acuerdo de aplicación del régimen de venta o del régimen de sustitución forzosa sin que hubiera concluido el procedimiento, este se entenderá caducado. En tal caso, el Ayuntamiento no podrá acordar una nueva aplicación hasta pasados dos años desde la fecha de caducidad del expediente previo. La caducidad del expediente se comunicará al Registro de la Propiedad solicitando la cancelación de la nota marginal causada en el procedimiento.

**Artículo 110.** Inspección técnica de construcciones.

En los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que tengan Plan General de Ordenación Urbana, los propietarios de construcciones deberán promover su inspección por facultativo competente, para supervisar su estado de conservación y su adecuación a las condiciones establecidas en el artículo 8, con la periodicidad y demás condiciones que se establezcan reglamentariamente. El resultado de la inspección se consignará en un certificado, indicando los desperfectos apreciados y las medidas precisas para subsanarlos. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios la exhibición del último certificado, y en su ausencia realizar la inspección de oficio, a su costa.

## CAPÍTULO III.
## PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD.

**Artículo 111.** Competencias.

1. Corresponden al Municipio las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:

s. La inspección urbanística.

t. La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.

u. La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.

2. Cuando el Ayuntamiento no ejerza dichas competencias conforme a lo dispuesto en este capítulo, las mismas corresponderán a la Diputación Provincial, que podrá ejercerlas directamente o bien aportando los medios técnicos y económicos de los que careciera el Ayuntamiento.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá competencias de protección de la legalidad urbanística en cuanto afecte a intereses supramunicipales, en especial en cuanto a las parcelaciones urbanísticas y demás usos del suelo rústico prohibidos o sujetos a autorización

**Artículo 112.** Inspección urbanística.

1. Son competencias de inspección urbanística la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística.

2. La Administración competente para la inspección urbanística está autorizada para recabar la exhibición de la documentación urbanística obrante en poder de los particulares y organismos públicos y privados, y para entrar y permanecer en fincas, construcciones e instalaciones, excepto cuando se trate de domicilios, en cuyo caso se requerirá autorización judicial.

3. Las actas y diligencias que se extiendan en ejercicio de las competencias de inspección urbanística tendrán naturaleza de documentos públicos y constituirán prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

**Artículo 113.** Protección de la legalidad frente a actos en ejecución.

1. Cuando se esté ejecutando algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia o en su caso una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento dispondrá:

o. La paralización de los actos en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo.

p. La incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad.

2. Los acuerdos señalados en el número anterior se notificarán al promotor de los actos o a sus causahabientes, y en su caso al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el primero.

3. Cuando se acuerde la paralización de actos en ejecución, su promotor deberá retirar los materiales y maquinaria preparados para ser utilizados, antes de cinco días desde la notificación del acuerdo. Si transcurrido el plazo no se hubieran cumplido tales obligaciones, así como cuando no se hubiera procedido a la propia paralización de los actos, el Ayuntamiento adoptará las siguientes medidas cautelares para garantizar la total interrupción de los actos en ejecución:

i. Precintar las instalaciones y retirar los materiales y maquinaria que se consideren necesarios, a costa del promotor.

j. Ordenar a las empresas correspondientes la suspensión del suministro de agua, energía y telefonía a los terrenos, que deberá mantenerse desde que se cumplan cinco días de la recepción de la orden, hasta que se les notifique el otorgamiento de la licencia urbanística, en su caso.

**Artículo 114.** Protección de la legalidad frente a actos concluidos.

1. Cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia o en su caso una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad, lo que se notificará al promotor de los actos o a sus causahabientes, y en su caso al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el primero.

2. Las medidas señaladas en el número anterior se adoptarán dentro del plazo de prescripción establecido en el artículo 121. A tal efecto los actos se entenderán concluidos desde el momento en que los terrenos o las construcciones o instalaciones ejecutadas queden dispuestos para su destino sin necesidad de ninguna actuación material posterior.

**Artículo 115.** Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la legislación urbanística o en el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en este capítulo conforme a la siguiente calificación:

i. Constituyen infracciones urbanísticas muy graves la demolición de inmuebles catalogados en el planeamiento urbanístico, y además las acciones calificadas como infracción grave en el apartado siguiente, cuando se realicen sobre bienes de dominio público, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o suelo rústico con protección.

j. Constituyen infracciones urbanísticas graves:

1. La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

2. La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos exigibles.

3. La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en esta Ley o en el planeamiento en materia de uso del suelo, aprovechamiento, densidad y altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.

4. El incumplimiento de los compromisos suscritos por el urbanizador para la ejecución del Proyecto de Actuación, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado.

k. Constituyen infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en esta Ley o en el planeamiento urbanístico y que no puedan ser calificadas como muy graves o graves, y además las siguientes:

1. La realización de actos que requieran licencia urbanística en ausencia de la misma o de orden de ejecución, cuando sean conformes con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento urbanístico.

2. El incumplimiento por las empresas suministradoras de servicios de las obligaciones establecidas en los artículos 101 y 113.

3. Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.

4. El incumplimiento de las órdenes de paralización de actos en ejecución.

5. El incumplimiento de las normas sobre publicidad privada en materia de urbanismo.

2. Toda infracción urbanística conllevará la imposición de sanciones a sus responsables, y asimismo la obligación para éstos de adoptar las medidas necesarias para restaurar la legalidad urbanística, así como resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción cause.

**Artículo 116.** Responsables.

1. En los actos de uso del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística ni orden de ejecución o sin respetar sus condiciones, serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las empresas suministradoras de servicios, cuando incumplan las obligaciones establecidas en el artículo 114; y además:

k. En las infracciones urbanísticas graves o muy graves amparadas por licencia urbanística u orden de ejecución, serán también responsables el Alcalde que la hubiera otorgado y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento, cuando los informes previos exigibles no existieran o fueran desfavorables en razón de la infracción: o bien, si dichos informes fueran favorables, los técnicos que los suscribieron.

l. En las parcelaciones urbanísticas ilegales serán también responsables los propietarios iniciales de los terrenos y los agentes que ejerzan como intermediarios.

2. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros que procedan.

3. Quienes sufran daños o perjuicios a consecuencia de una infracción urbanística, podrán exigir de cualquiera de los responsables su resarcimiento e indemnización, con carácter solidario.

**Artículo 117.** Sanciones.

1. Las infracciones urbanísticas se sancionarán de la siguiente forma:

k. Las muy graves, con multa de trescientos mil uno a tres millones de euros.

l. Las graves, con multa de diez mil uno a trescientos mil euros.

m. Las leves, con multa de mil a diez mil euros.

2. La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo. A tal efecto:

g. Se considerarán como circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos de paralización y legalización, así como la reincidencia en la infracción.

h. Se considerarán como circunstancias atenuantes la ejecución de obras que hayan reparado o disminuido el daño causado antes de la incoación del procedimiento sancionador.

i. Se considerarán como circunstancias agravantes o atenuantes, según el caso, la magnitud física de la infracción, el beneficio económico obtenido y la dificultad para restaurar la legalidad.

3. Se podrá aplicar una reducción del 50 % en la cuantía de la sanción, y eximir de las medidas accesorias previstas en el apartado seis, cuando el responsable se comprometa a legalizar los actos sancionados, si éstos fueran compatibles con el planeamiento urbanístico, o en caso contrario a restaurar la legalidad urbanística, garantizando dichos compromisos por el 50 % del importe de las actuaciones necesarias.

4. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el responsable. Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de restauración de la legalidad sea inferior al importe del beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados conforme a las normas establecidas en la legislación del Estado.

5. Además de las reglas generales de procedimiento administrativo sancionador establecidas en la legislación de la Comunidad Autónoma en la materia, se aplicarán las siguientes:

k. El plazo para resolver los procedimientos será de seis meses desde su incoación, prorrogable por otros tres meses. Transcurridos dichos plazos sin que se hubiera dictado resolución, se entenderá caducado el procedimiento, y si la infracción no hubiera prescrito, deberá iniciarse uno nuevo.

l. Cuando se instruya un procedimiento por varias infracciones entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, correspondiente al resultado final perseguido; en otro caso, a los responsables de varias infracciones se les impondrá una sanción por cada una de las infracciones. Cuando existan varios responsables de una misma infracción, se les impondrán sanciones independientes.

6. A los responsables de infracciones graves y muy graves, cuando los actos constitutivos de la infracción resulten incompatibles con esta Ley o con el planeamiento urbanístico, así como en caso de incumplimiento de los compromisos suscritos por el urbanizador para la ejecución del Proyecto de Actuación, se les podrán imponerlas siguientes medidas accesorias:

g. Inhabilitación durante un plazo de hasta cuatro años para obtener subvenciones públicas, incentivos fiscales o crédito oficial.

h. Prohibición durante un plazo de hasta cuatro años de celebrar contratos de cualquier clase con la Administración de la Comunidad Autónoma, las Diputaciones Provinciales, los Municipios y las demás entidades locales de Castilla y León.

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

**Artículo 118.** Restauración de la legalidad

1. Con independencia de las sanciones, el Ayuntamiento resolverá:

h. Si los actos sancionados fueran incompatibles con el planeamiento urbanístico: su definitiva suspensión, con demolición o reconstrucción de las construcciones e instalaciones que se hubieran ejecutado o demolido, respectivamente, a costa de los responsables.

i. Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y no estuvieran amparados por licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, manteniéndose la paralización mientras no sea otorgada. Si transcurrido dicho plazo no se solicita la licencia, o si solicitada ésta fuera denegada, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado anterior.

j. Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y existiera licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que se ajusten a las condiciones de la licencia u orden en el plazo que se señale, que será como mínimo tres meses, y como máximo el que indicara la licencia u orden para la terminación de las obras. Si transcurrido dicho plazo no se cumple lo ordenado, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado a.

2. De incumplirse las resoluciones citadas en el número anterior, el Ayuntamiento procederá a su ejecución subsidiaria a costa de los responsables, o a imponer, sin perjuicio de las sanciones por infracción urbanística, multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual y por un importe, cada vez, equivalente al mayor de los siguientes: 10 %del coste estimado de las actuaciones necesarias para restaurar la legalidad urbanística, 10 %del valor de las obras que hayan de demolerse, o mil euros.

**Artículo 119.** Suspensión y revisión de licencias.

1. El Ayuntamiento deberá suspender los efectos de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y, en consecuencia, ordenar la paralización inmediata de los actos que se estén ejecutando a su amparo. Este acuerdo se trasladará al Órgano judicial competente, a los efectos previstos en la legislación reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

2. El Ayuntamiento deberá disponer la revisión de oficio de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituya una infracción urbanística grave o muy grave, dentro del plazo de prescripción establecido en el artículo 121, conforme al procedimiento previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo.

**Artículo 120.** Otras medidas de protección de la legalidad.

1. El Ayuntamiento debe comunicar la incoación de los procedimientos sancionadores de infracción urbanística y de restauración de la legalidad al Registro de la Propiedad, para su publicidad y práctica de los asientos que correspondan.

2. En el visado de proyectos técnicos, los Colegios profesionales harán constar las discrepancias que observen respecto de la normativa aplicable o del planeamiento urbanístico.

3. La resolución de los expedientes sancionadores por infracciones en suelo rústico con protección se comunicará a las Consejerías competentes sobre el objeto de protección, a fin de que se excluya al infractor de las subvenciones y demás ayudas que pudieran corresponderle.

4. Una vez firme la resolución que declare una parcelación urbanística como infracción muy grave, podrá aplicarse la expropiación de los terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la sanción impuesta.

**Artículo 121.** Prescripción.

1. El plazo de prescripción para las infracciones graves y muy graves será de cuatro años, y para las infracciones leves de un año.

2. La acción administrativa para la protección y restauración de la legalidad sobre terrenos de dominio público y espacios libres públicos existentes o previstos no estará sujeta a prescripción.

3. El cómputo de los plazos de prescripción se iniciará:

h. En general, en la fecha en la que aparezcan signos físicos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción, según se determine reglamentariamente.

i. Cuando se trate de infracciones derivadas de una actividad continuada, en la fecha de finalización de la actividad o del último acto con el que la infracción se consuma.

j. Cuando se trate de infracciones autorizadas por resoluciones u otros actos administrativos, en la fecha en la que se anulen dichos actos.

4. Las construcciones e instalaciones realizadas mediante actos constitutivos de infracción urbanística grave o muy grave, pero prescrita, quedaren sujetas al régimen establecido para los usos del suelo declarados fuera de ordenación.

**Artículo 122.** Infracciones constitutivas de delito o falta.

Cuando en la instrucción de los procedimientos sancionadores y de restauración de la legalidad aparezcan indicios de delito o falta, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, absteniéndose de proseguir el procedimiento mientras la autoridad judicial no se pronuncie. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa, pero no la adopción de las medidas de restauración de la legalidad.

## TÍTULO V.
## INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

### CAPÍTULO I.
### PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO.

**Artículo 123.** Objeto.

1. La Comunidad Autónoma de Castilla y León gestionará el Patrimonio de Suelo de Castilla y León, con la finalidad de facilitar la ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio, obtener reservas de suelo para actuaciones de interés regional y contribuir a la consecución de los fines de los demás patrimonios públicos de suelo.

2. **¡Error!Marcador no definido.**Los Municipios que cuenten con planeamiento general gestionarán su propio Patrimonio Municipal de Suelo, con la finalidad de facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico, obtener reservas de suelo para actuaciones previstas en aquél, y contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.

3. Las Diputaciones Provinciales gestionarán su propio Patrimonio Provincial de suelo, con la finalidad de contribuir a la consecución de los fines de los patrimonios municipales de suelo.

**Artículo 124.** Bienes integrantes.

1. Integrarán el patrimonio público de suelo que proceda, según cuál sea su Administración titular:

t. Los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere el apartado b del artículo 20.

u. Los terrenos de naturaleza patrimonial que sean clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable de uso residencial.

v. Los terrenos adquiridos a fin de incorporarlos a los patrimonios públicos de suelo, y los terrenos que la Administración considere conveniente incorporar a dichos patrimonios.

w. Los siguientes fondos:

1. Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el mismo patrimonio.

2. Las acciones o participaciones que se suscriban en sociedades o entidades en las que se aporten como capital público bienes del mismo patrimonio.

3. Las transferencias y consignaciones presupuestarias cuyo fin sea la conservación, ampliación o gestión del mismo patrimonio.

4. Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de otros bienes del mismo patrimonio o la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, y en general mediante la gestión del mismo patrimonio.

2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes de su Administración titular y, a efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, tendrán la consideración de bienes patrimoniales.

**Artículo 125.** Destino.

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo, los fondos adscritos a los mismos, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, deberán destinarse necesariamente a alguno de los siguientes fines de interés social, siempre que sean compatibles con el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio:

v. Conservación, gestión o ampliación de los propios patrimonios públicos de suelo, siempre que se trate de gastos de capital.

w. Construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

x. Ejecución de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los sistemas generales.

y. Compensación a propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento, o cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa, así como pago de los gastos de urbanización de actuaciones de iniciativa pública.

z. Otros fines de interés social previstos en el planeamiento urbanístico o en los instrumentos de ordenación del territorio, o vinculados a su ejecución, o de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, en la forma que se determine reglamentariamente.

2. Cuando el planeamiento urbanístico establezca determinaciones para los bienes de los patrimonios públicos de suelo que resulten incompatibles con los fines señalados en el número anterior, su Administración titular deberá enajenarlos por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, destinando los ingresos obtenidos a los citados fines.

**Artículo 126.** Gestión.

1. La gestión de los patrimonios públicos de suelo podrá ejercerse directamente por su Administración titular, o encomendarse a otras Administraciones públicas, entidades de Derecho público dependientes de ellas, o a mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas.

2. Para la constitución y ampliación de los patrimonios públicos de suelo podrá utilizarse la expropiación forzosa.

**Artículo 127.** Transmisión.

1. En la transmisión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo debe asegurarse la vinculación de su destino a los fines previstos en el artículo 125 y el cumplimiento de los plazos de urbanización y edificación establecidos, así como, cuando se trate de viviendas con protección pública o de suelo destinado a su construcción, el respeto de su precio máximo conforme a la legislación sectorial.

2. Como regla general, la transmisión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo se realizará de forma onerosa, por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, mediante enajenación o permuta previo concurso público. Si el concurso quedara desierto, los terrenos podrán enajenarse de forma directa antes de un año conforme al mismo pliego.

3. La transmisión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrá realizarse mediante cesión gratuita o enajenación por precio inferior al valor de su aprovechamiento, incluso de forma directa:

o. A favor de Administraciones públicas, entidades de derecho público dependientes de ellas, mancomunidades, consorcios o empresas públicas, siempre que se comprometan a destinarlos a alguno de los fines señalados en el artículo 125.

p. A favor de entidades privadas de interés público sin ánimo de lucro, siempre que se comprometan a destinarlos a alguno de los fines señalados en los apartados 1.b y 1.e del artículo 125.

4. Asimismo, los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán transmitirse mediante enajenación o permuta por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, de forma directa:

m. 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.

n. 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.

o. A favor de titulares de derecho de superficie, cuando se trate de transmitirles los bienes sobre los cuales esté constituido el derecho.

p. En caso de permuta, cuando se justifique la idoneidad de los bienes inmuebles a obtener para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico o para la satisfacción de otras necesidades de interés público.

q. A favor de entidades de carácter asistencial, social o sindical sin ánimo de lucro, que promuevan la construcción de viviendas con protección pública y acrediten su experiencia y medios para garantizar la viabilidad de la promoción.

5. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo cuyas determinaciones urbanísticas resulten incompatibles con los fines previstos en el artículo 125 podrán transmitirse mediante subasta, por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, debiendo destinarse los ingresos obtenidos a los mismos fines.

6. En lo no previsto en esta Ley se aplicará la normativa patrimonial de la Administración titular.

**Artículo 128.** Reservas de terrenos.

Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento general podrán delimitar reservas de terrenos de cualquier clase para su incorporación al correspondiente patrimonio público de suelo. En tal caso la aprobación de los citados instrumentos implicará:

k. La declaración de utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación de los terrenos incluidos en la reserva, a efectos expropiatorios, por un plazo máximo de cuatro años.

l. La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el capítulo siguiente, a favor de la Administración correspondiente.

## CAPÍTULO II.
## OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO.

**Artículo 129.** Programas Municipales de Suelo.

1. Los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana podrán elaborar Programas Municipales de Suelo, con la finalidad de concretar y facilitar la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico que se consideren prioritarias y, en general, contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.

2. Los Programas Municipales de Suelo no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sino que se limitarán a establecer previsiones técnicas, económicas y temporales para la ejecución de los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas públicas previstas en el planeamiento urbanístico, así como para el desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado cuya incorporación al mercado de suelo se considere prioritaria. A tal efecto podrán vincular expresamente a los presupuestos municipales de su período de vigencia, así como incorporar convenios con otras Administraciones públicas.

3. Los Programas Municipales de Suelo podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el Plan General de Ordenación Urbana o bien de forma independiente, en cuyo caso se aprobarán por el Ayuntamiento una vez concluido un período de información pública de un mes. Con independencia del momento en el que se aprueben, su período de vigencia no podrá exceder del mandato de la Corporación municipal que lo aprobara.

**Artículo 130.** Derecho de superficie.

1. Las Administraciones públicas, las entidades de Derecho público dependientes de ellas, los consorcios y las sociedades urbanísticas podrán constituir el derecho de superficie sobre terrenos de su propiedad o integrantes de patrimonios públicos de suelo cuya gestión les corresponda, con destino a la construcción de viviendas con protección pública o a otros usos de interés social previstos en el planeamiento urbanístico o vinculados a su ejecución.

2. Al régimen del derecho de superficie establecido en la legislación del Estado, se aplicarán de forma complementaria las siguientes reglas:

j. El procedimiento de constitución del derecho de superficie y el carácter oneroso o gratuito del mismo se regirán por lo dispuesto en el artículo 127, en función de la naturaleza del superficiario.

k. El derecho de superficie gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas con protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

**Artículo 131.** Derechos de tanteo y retracto.

1. Los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, podrán delimitar áreas de suelo urbano o urbanizable en las que las transmisiones onerosas de terrenos y demás bienes inmuebles quedaren sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, a fin de facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico, ampliar el Patrimonio Municipal de Suelo, garantizar el régimen de las viviendas acogidas a protección pública y, en general, contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.

2. La delimitación de las áreas de tanteo y retracto se efectuará en el Plan General de Ordenación Urbana, y para su efectividad se requerirá:

p. 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.

q. Que durante el período de información pública del Plan General se realice notificación personal a los propietarios afectados.

r. Que se remita al Registro de la Propiedad correspondiente copia certificada del acuerdo de aprobación del Plan General que incluya la delimitación del área y de los planos que la reflejen, así como relación de los bienes y propietarios afectados.

3. Dentro de las áreas de tanteo y retracto, el ejercicio de tales derechos no podrá extenderse a todas las transmisiones de bienes inmuebles, sino que se limitará a los siguientes supuestos:

r. Terrenos sin edificar o en construcción.

s. Terrenos con edificación declarada en ruina o fuera de ordenación.

t. Terrenos destinados a la construcción de viviendas con protección pública.

u. Viviendas con protección pública.

4. En terrenos comprendidos en Áreas de Rehabilitación Integrada, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto podrá extenderse a las transmisiones onerosas de todo tipo de bienes inmuebles, incluso parcialmente en caso de fincas en régimen de propiedad horizontal.

5. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de ocho años, salvo que al delimitarse el área respectiva se fijara otro menor.

6. A efectos del ejercicio del derecho de tanteo, los propietarios de los bienes incluidos en áreas de tanteo y retracto deberán notificar al Ayuntamiento su decisión de enajenarlos o permutarlos, con expresión del precio o contraprestación y demás condiciones esenciales de la transmisión. El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de tanteo en un plazo de sesenta días naturales desde la recepción de dicha notificación.

7. A efectos del ejercicio del derecho de retracto, los adquirentes de los bienes incluidos en áreas de tanteo y retracto deberán notificar al Ayuntamiento la transmisión efectuada, mediante entrega de copia de la escritura o documentos en que se formalizase. El Ayuntamiento podrá ejercer el derecho de retracto en un plazo de sesenta días naturales desde la recepción de la notificación del adquirente, cuando no se hubiera realizado correctamente la notificación prevista en el número anterior, o hubiera transcurrido más de un año desde la misma, o si las condiciones de la transmisión hubieran resultado menos onerosas que las indicadas en ella.

8. El pago del bien adquirido deberá realizarse en un plazo de tres meses desde el ejercicio del derecho de tanteo o retracto, transcurrido el cual caducará el derecho. El pago se realizará en metálico o, con el acuerdo del transmitente, mediante la adjudicación de terrenos exteriores al área. En los supuestos de los apartados 3.c y 3.d de este artículo, cuando el precio de enajenación supere el máximo legalmente fijado, el pago se hará por dicho precio máximo.

9. Las viviendas adquiridas en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto serán adjudicadas entre quienes reúnan los requisitos establecidos por la normativa reguladora del régimen de protección pública aplicable y de acuerdo con ella.

## TÍTULO VI.
## ORGANIZACIÓN Y COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA.

**Artículo 132.** Compentencias de los Municipios.

1. La actividad urbanística pública corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que estuvieran expresamente atribuidas a otras Administraciones públicas en esta Ley o en las demás que resulten aplicables.

2.

3.

**Artículo 133.** Competencias de las Diputaciones Provinciales.

1. Son competencias urbanísticas propias de las Diputaciones Provinciales, además de las atribuidas expresamente en otros artículos de esta Ley, en especial la emisión de los informes técnicos y jurídicos previstos en el artículo 99.1.b), la asistencia y la cooperación técnica, jurídica y económica con los Municipios, al objeto de facilitar el adecuado ejercicio de sus competencias, y en particular el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. En particular, las Diputaciones Provinciales contribuirán a la elaboración y financiación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos, fomentando en la medida más amplia posible su homogeneidad y calidad técnica, y dispondrán de un servicio de gestión urbanística con la finalidad de asumir las tareas urbanísticas que dispone esta Ley.

3. Asimismo las Diputaciones Provinciales podrán ejercer las competencias urbanísticas que la Administración de la Comunidad Autónoma les delegue por un plazo determinado.

**Artículo 134.** Organización urbanística de la Administración Local.

1. Los Municipios y las Diputaciones Provinciales podrán establecer las formas de colaboración con otras entidades de Derecho público que resulten más convenientes para el ejercicio de sus competencias urbanísticas, conforme a la legislación de régimen local, incluida en el caso de los Municipios la constitución de Mancomunidades para la gestión de dichas competencias.

2. En virtud de su potestad organizativa, corresponde a los Municipios y Diputaciones Provinciales la creación de órganos desconcentrados o gerencias urbanísticas que tengan por objeto la gestión de sus competencias urbanísticas.

**Artículo 135.** Competencias de la Comunidad Autónoma.

Son competencias urbanísticas propias de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, además dé las atribuidas expresamente en otros artículos de esta Ley:

x. La dirección e impulso de la actividad urbanística, en especial en cuanto a la coordinación del planeamiento urbanístico municipal.

y. La elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos previstos en los instrumentos de ordenación del territorio.

**Artículo 136.** Organización urbanística de la Comunidad Autónoma.

1. Son órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma:

aa. La Consejería competente en materia de urbanismo.

bb. El Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

cc. 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, corresponderán a la Consejería competente en materia de urbanismo.

3. Los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma podrán delegar el ejercicio de sus competencias, por plazo determinado y prorrogable, en alguno de los órganos inferiores, conforme a la legislación reguladora de la Administración de la Comunidad Autónoma.

**Artículo 137.** Consejo de Urbanismo y Ordenación de Territorio de Castilla y León.

1. El Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León es el órgano permanente, de carácter deliberante y consultivo, destinado a asegurar la coordinación administrativa y la participación social en la elaboración, aprobación y ejecución del planeamiento urbanístico y, en general, en la actividad urbanística en Castilla y León.

2. Además de las asignadas anteriormente por esta Ley y por la legislación de ordenación del territorio, son funciones del Consejo:

q. La emisión de dictámenes de concertación y arbitraje para la resolución de las discrepancias que se susciten en materia de urbanismo y ordenación del territorio entre las Administraciones públicas, a instancia de cualquiera de ellas.

r. La emisión de informes requeridos por la Junta de Castilla y León o por la Consejería competente en materia de urbanismo.

3. En la composición del Consejo se asegurará la representación de las Administraciones públicas y de las instituciones y organizaciones sociales cuya aportación sea necesaria para alcanzar el mayor consenso en las materias relacionadas con la actividad urbanística de Castilla y León.

4. El Consejo desarrollará sus funciones integrado en la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y sus actos serán recurribles ante dicha Consejería.

**Artículo 138.** Comisiones Territoriales de Urbanismo.

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

2. Las Comisiones Territoriales de Urbanismo ejercerán, en los casos que reglamentariamente se determine, las funciones atribuidas a la Administración de la Comunidad Autónoma para:

r. La autorización de los usos excepcionales en suelo rústico.

s. La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

t. La emisión de informe sobre los instrumentos de ordenación del territorio.

u. La subrogación en las competencias urbanísticas municipales.

v. La adopción de medidas de protección de la legalidad.

w. El mantenimiento del Registro de Urbanismo de Castilla y León.

x. El asesoramiento y coordinación en las materias relacionadas con la actividad urbanística, en especial en lo relativo a la elaboración, aprobación y ejecución del planeamiento urbanístico.

y. La emisión de informe previo a la aprobación definitiva de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como de otros informes que sean requeridos por la Junta de Castilla y León o por la Consejería competente en materia de urbanismo.

z. La propuesta a la Consejería competente en materia de urbanismo para la adopción de las medidas de protección de la legalidad que sean de su competencia.

aa. El mantenimiento del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y del Registro de Urbanismo de Castilla y León.

bb. El asesoramiento y coordinación en las materias relacionadas con la actividad urbanística, en especial en lo relativo a la elaboración, aprobación y ejecución del planeamiento urbanístico.

3. En la composición de las Comisiones se asegurará la representación suficiente de las Administraciones públicas y de las instituciones y organizaciones sociales cuya aportación sea necesaria en las materias relacionadas con la actividad urbanística.

4. Las Comisiones Territoriales de Urbanismo desarrollaren sus funciones integradas en la Consejería competente en materia de urbanismo, y sus actos serán recurribles ante dicha Consejería.

**Artículo 139.** Comisiones Territoriales de Valoración.

1. Las Comisiones Territoriales de Valoración son órganos administrativos adscritos a la Administración de la Comunidad Autónoma, a los que corresponde entender y decidir sobre los procedimientos de justiprecio en las expropiaciones que efectúen la Administración de la Comunidad Autónoma, las Diputaciones Provinciales, los Municipios y las demás entidades locales de Castilla y León.

2. Asimismo corresponderá a las Comisiones Territoriales de Valoración la emisión de informes en razón de su especialidad, así como en cuanto a los supuestos indemnizatorios previstos en esta Ley, y ejercer otras funciones que se les encomienden reglamentariamente.

3. La composición y el régimen del funcionamiento las Comisiones Territoriales de Valoración se establecerán reglamentariamente, respetando las siguientes reglas:

m. En la composición de las Comisiones se asegurará su cualificación profesional e independencia respecto de los intereses afectados.

n. Las Comisiones, a la vista de las hojas de aprecio formuladas por los propietarios y por la Administración, decidirán motivada y ejecutoriamente sobre el justo precio que corresponda a los bienes y derechos objeto de expropiación, en un plazo de un mes, prorrogable como máximo hasta tres cuando las características del procedimiento aconsejen una inspección detallada.

o. Las resoluciones de las Comisiones pondrán fin la vía administrativa y su fecha constituirá el término inicial para la caducidad de la valoración establecida en la legislación sobre expropiación forzosa.

**Artículo 140.** Coordinación administrativa.

1. Sin perjuicio de las competencias urbanísticas atribuidas a cada una de las Administraciones públicas afectadas por esta Ley, las relaciones entre ellas en materia de urbanismo se regirán por los principios de coordinación, cooperación, concertación e información recíproca, con el objetivo de garantizar la plena aplicación y eficacia del planeamiento urbanístico.

2. Las competencias urbanísticas se ejercerán en coordinación con las atribuidas por la legislación aplicable para la gestión de otros intereses públicos en cuyo desarrollo se requiera ordenar, transformar, conservar o controlar el uso del suelo, correspondiendo al planeamiento urbanístico facilitar la ejecución de tales actuaciones.

3. A tales efectos, se establecen las siguientes disposiciones para la información recíproca de acuerdos urbanísticos entre las Administraciones públicas:

l. Los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma notificarán sus acuerdos a las demás Administraciones públicas afectadas, en el plazo de diez días desde su adopción. En particular, se notificarán a los Municipios afectados cuantos acuerdos se adopten en materia de planeamiento, gestión y protección de la legalidad urbanísticos.

m. Los municipios remitirán a la Consejería competente en materia de urbanismo un ejemplar en soporte digital de cuantos instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aprueben definitivamente, como condición previa a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva. En caso de aprobación por silencio, esta obligación corresponderá a los promotores.

n. Los Municipios y las Diputaciones Provinciales colaborarán con la Administración de la Comunidad Autónoma para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 145 y en la disposición adicional cuarta, y a tal efecto aportarán a su requerimiento los datos e informaciones necesarias. Asimismo la Administración de la Comunidad Autónoma facilitará a los Municipios y Diputaciones cuantas informaciones haya podido recabar en cumplimiento de las citadas obligaciones.

## TÍTULO VII.
## INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y PARTICIPACIÓN SOCIAL.

**Artículo 141.** Derecho a la información urbanística.

1. Las Administraciones públicas adoptarán las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información urbanística de su competencia a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.

2. Se reconocerá especial prioridad en el acceso a la información urbanística a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.

3. A los efectos de esta Ley, se entenderá por información urbanística toda información disponible por las Administraciones públicas bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y a la situación urbanística de los terrenos, así como a las actividades y medidas que puedan afectar a la misma.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, las Administraciones públicas podrán denegar información urbanística a quienes no tengan un interés directo, cuando afecte a expedientes sujetos a algún procedimiento judicial o administrativo sancionador, así como cuando afecte a datos personales, datos proporcionados por terceros que no estuvieran jurídicamente obligados a facilitarlos, documentos inconclusos, comunicaciones o deliberaciones internas de las Administraciones públicas, o bien cuando la solicitud sea manifiestamente abusiva o no sea posible determinar su objeto.

**Artículo 142.** Reglas para la información pública.

1. Además de lo expresamente dispuesto en esta Ley para la aprobación y entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y para la autorización de usos excepcionales en suelo rústico, en los trámites de información pública se aplicarán las siguientes reglas:

z. La información pública se efectuará en las unidades administrativas más cercanas a los interesados, además de en los boletines oficiales, medios de comunicación y tablones de anuncios o edictos correspondientes.

aa. Los anuncios de información pública indicarán claramente el instrumento o expediente objeto de la misma y la duración del periodo, así como el lugar, horario y página Web dispuestos para la consulta.

bb. Durante la información pública:

1. Podrá consultarse toda la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto, en el lugar y horario dispuestos al efecto.

2. Podrá consultarse la documentación técnica relacionada con el instrumento o expediente expuesto en la página Web municipal, o en su defecto en la página de la Diputación Provincial.

3. Podrán obtenerse copias de la documentación técnica relacionada con el instrumento o expediente expuesto.

4. Podrán presentarse tanto alegaciones como sugerencias, informes y todo tipo de documentos complementarios.

2. Reglamentariamente se establecerán medios de publicidad complementarios a lo dispuesto en este artículo, según las características del Municipio y del instrumento o expediente objeto de información pública, a fin de garantizar que la población reciba la información que haya de afectarle.

**Artículo 143.** Información pública y audiencia a propietarios por iniciativa privada.

1. En los casos en los que esta Ley permite que los particulares promuevan la información pública por iniciativa privada, se aplicarán las siguientes reglas:

dd. Los promotores publicarán los anuncios de información pública que hubiera debido publicar el Ayuntamiento, precisando el carácter con el que actúan, los trámites realizados previamente y la identificación del Ayuntamiento donde haya de consultarse la documentación y presentarse las alegaciones y demás documentos que procedan. Asimismo se indicará una página Web en la que pueda consultarse la documentación técnica. Copia de los anuncios se remitirá al Ayuntamiento.

ee. El Ayuntamiento tendrá la obligación de disponer lo necesario para la pública consulta de la documentación obrante en sus dependencias durante el plazo aplicable, y de certificar las alegaciones presentadas, dando traslado de copia de éstas y de la certificación a los promotores.

ff. Los promotores acreditarán la realización de la información pública por iniciativa privada mediante copia de los anuncios publicados y la certificación administrativa de las alegaciones presentadas, así como con copia de éstas, a las que podrán acompañar sus observaciones.

2. En los casos en los que esta Ley permite que los particulares promuevan la notificación a los propietarios por iniciativa privada, se aplicarán las reglas establecidas en el número anterior, con la salvedad de que los interesados podrán ser notificados por vía notarial, lo que se acreditará mediante el oportuno testimonio notarial.

**Artículo 144.** Publicidad de los instrumentos urbanísticos.

1. Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística serán públicos, y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de su contenido en las oficinas municipales, donde deberá mantenerse un ejemplar exclusivamente a disposición del público, así como en la página Web municipal, o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial.

2. Asimismo los Ayuntamientos deberán facilitar copias de dichos instrumentos, y disponer lo necesario para que los servicios técnicos municipales, o. en su defecto, los de la Diputación Provincial, puedan atender las consultas de los particulares al menos una vez a la semana.

3. Reglamentariamente se establecerán medios de difusión complementarios, según las características del Municipio y de los instrumentos urbanísticos concretos.

**Artículo 145.** Registro de Urbanismo de Castilla y León.

1. A fin de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos se crea el Registro de Urbanismo de Castilla y León, dependiente de la Consejería competente en materia de urbanismo e integrado en el Centro de Información Territorial de Castilla y León.

2. El Registro recogerá un ejemplar completo de los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento y gestión urbanísticos, incluidos los convenios, que se aprueben en el ámbito de la Comunidad Autónoma, así como de los estatutos de los consorcios y sociedades urbanísticas y de las entidades urbanísticas colaboradoras que se constituyan.

3. El Registro será público, y reglamentariamente se establecerán las normas de consulta, obtención de copias, emisión de certificaciones y otras necesarias para su funcionamiento.

**Artículo 146.** Consulta urbanística.

1.Toda persona física o jurídica tendrá derecho a que el Ayuntamiento correspondiente le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, unidad de actuación o ámbito de planeamiento o gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.

2. Esta información deberá facilitarse por el Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde que se presente la solicitud en el registro municipal, mediante certificación que expresará al menos:

s. Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y, en tal caso, si se ha acordado la suspensión de licencias.

t. La clasificación del suelo y las demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.

u. Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.

3. Cuando el Municipio carezca de los medios necesarios para proporcionar el servicio de consulta urbanística, la obligación de facilitarlo corresponderá a la Diputación Provincial.

4. Las Administraciones públicas podrán convenir con los Registros de la Propiedad fórmulas de colaboración para facilitar el acceso a la información urbanística de la que disponen.

5. Las certificaciones reguladas en este artículo mantendrán su eficacia mientras sigan en vigor las determinaciones del planeamiento urbanístico conforme a las cuales se elaboraron, y como máximo hasta pasado un año desde su emisión.

**Artículo 147.** Cédula Urbanística.

A fin de facilitar el servicio de consulta urbanística regulado en el artículo anterior, los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, deberán crear mediante ordenanza la Cédula Urbanística, documento normalizado acreditativo de las circunstancias urbanísticas de cada terreno, y que incluirá, al menos, las señaladas en el artículo 146.2. La ordenanza por la que se regule la Cédula Urbanística determinará su plazo de validez, y podrá disponer su exigibilidad para la concesión de las licencias urbanísticas. Los demás Municipios podrán también crear la Cédula Urbanística.

**Artículo 148.**Informe de seguimiento de la actividad urbanística.

La Junta de Castilla y León y los Ayuntamientos con población igual o superior a 5.000 habitantes deben elaborar y presentar pública y periódicamente un informe de seguimiento de la actividad urbanística de su competencia, considerando al menos la sostenibilidad ambiental y económica de la misma y la gestión de su respectivo patrimonio público de suelo. Reglamentariamente se determinará su contenido mínimo, periodicidad de emisión y demás características.

**Artículo 149.** Publicidad privada.

En la publicidad privada relativa a las transmisiones de suelo y demás bienes inmuebles no podrá incluirse indicación alguna contradictoria o disconforme con lo establecido en la legislación y en el planeamiento urbanístico.

**Artículo 150.** Acción pública.

1. Será pública la acción para exigir ante los Órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas.

2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.** Derechos de realojo y retorno.

En las actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar sus derechos de realojo y retorno, conforme a las siguientes reglas:

cc. En actuaciones por expropiación, la Administración expropiante, o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, deberán poner a disposición de los ocupantes legales afectados, viviendas cuyas condiciones de superficie y precio de venta o alquiler sean conformes tanto a sus necesidades como a la normativa sobre viviendas con protección pública. Asimismo habrán de satisfacer los gastos de traslado y otros accesorios que recayesen sobre los ocupantes legales afectados.

dd. En actuaciones integradas sin expropiación se aplicará también lo dispuesto en el apartado anterior, correspondiendo la obligación de hacer efectivo el derecho al urbanizador, respecto de los ocupantes legales afectados en régimen de propiedad, y al propietario, respecto de los ocupantes legales afectados en régimen de arrendamiento.

ee. En actuaciones aisladas sin expropiación, los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual en régimen de alquiler, tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación sobre arrendamientos, así como el de ser alojados provisionalmente en condiciones adecuadas hasta que sea posible el retorno, correspondiendo la obligación de hacer efectivos tales derechos al propietario de las viviendas.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.** Adecuación de sanciones.

Se autoriza a la Junta de Castilla y León para adecuar periódicamente el importe de las sanciones establecidas en esta Ley a las variaciones que pueda experimentar el coste de la vida, conforme a los índices oficiales establecidos.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.** Ayudas e iniciativas públicas.

1. Los Presupuestos anuales de Castilla y León contendrán las previsiones de gastos necesarias para promover y facilitar que los Municipios cumplan lo dispuesto en esta Ley, y, en particular, para la adaptación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos.

2. La Consejería competente en materia de urbanismo elaborará un programa de actuaciones de urbanización, que se desarrollará mediante Planes y Proyectos Regionales, con el objetivo de crear suelo para la construcción de viviendas con protección pública, adecuadamente equipado con las dotaciones urbanísticas necesarias para la calidad de vida de la población. Los procedimientos para la elaboración, aprobación y ejecución de dichos Planes y Proyectos Regionales se declaran urgentes a los efectos previstos en la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas y contratación administrativa, así como en la legislación sectorial aplicable en cada caso.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA.** Información y cartografía urbanísticas.

Corresponderá a la Administración de la Comunidad Autónoma, a través de la Consejería competente en materia de urbanismo, producir, recopilar, coordinar, actualizar y divulgar la información y documentación escrita, fotográfica y cartográfica, sobre el territorio de la Comunidad Autónoma, adecuadamente normalizada, así como elaborar reglamentos, instrucciones, estudios y análisis que faciliten y orienten la elaboración y el ejecución de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos, entre los que estarán los siguientes:

p. Normas técnicas urbanísticas, de rango reglamentario, que desarrollen aspectos de esta Ley que precisen de aclaración, o que señalen requisitos de calidad, claridad y homogeneidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como criterios para la clasificación del suelo, la determinación de reservas para sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas y, en general, para la concreción de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y para la autorización de usos excepcionales en suelo rústico.

q. Instrucciones técnicas urbanísticas, que con carácter orientativo puedan:

    1. Interpretar y aclarar aspectos de esta Ley o de su relación con la legislación sectorial.

    2. Proponer objetivos de calidad, claridad y homogeneidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

    3. Ofrecer modelos de ordenación para las situaciones más comunes en la práctica urbanística.

    4. Ofrecer criterios y soluciones para el diseño y ejecución de las obras de urbanización.

r. Censo del suelo que deba ser preservado de su urbanización, clasificándose como suelo rústico conforme a lo previsto en los artículos 15 y 16.

s. Censo del suelo urbanizable y urbanizado de Castilla y León, que permita conocer y estudiar la oferta y comportamiento de este mercado.

t. Estudio del mercado inmobiliario de Castilla y León, incluyendo la gestión urbanística y las características de la oferta y demanda de los productos inmobiliarios.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA.** Identificación de propietarios.

A efectos de la tramitación de los procedimientos urbanísticos, las referencias a los propietarios contenidas en esta Ley se entenderán hechas a los que consten en el Registro de la Propiedad y, en caso de fincas no inmatriculadas, a los titulares que consten en el Catastro.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA** Bienes Culturales.

Las referencias hechas en esta Ley a los Bienes de Interés Cultural se entenderán hechas igualmente a los bienes incluidos en el Inventario de Bienes de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.** Adaptación a la Ley

1. Los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes deberán adaptarse a esta Ley cuando procedan a la Revisión de su Plan General de Ordenación Urbana, y en cualquier caso antes de cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley. Asimismo podrán adaptarse mediante una modificación del Plan General.

2. Los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes deberán adaptarse a esta Ley cuando procedan a la elaboración o revisión de su instrumento de planeamiento general.

3. Los Municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes sin planeamiento general vigente, deberán contar con Normas Urbanísticas Municipales antes de dos años desde la entrada en vigor de la Ley. En tanto no se aprueben, toda construcción, ampliación o demolición de edificios en dichos Municipios requerirá autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo previa al otorgamiento de licencia urbanística, según el procedimiento regulado en el artículo 25.

4. Los Municipios con población inferior a 5.000 habitantes sin planeamiento general vigente a la entrada en vigor de esta Ley, se adaptarán a ella mediante la aprobación de Normas Urbanísticas Municipales, o bien mediante los instrumentos de ordenación del territorio habilitados para ello en su legislación específica.

5. El incumplimiento de los plazos fijados en los números 1 y 3 de este artículo justificará la subrogación de la Comunidad Autónoma conforme a lo previsto en el artículo 59.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.** Vigencia de las normas provinciales.

Conforme a la legislación sobre ordenación del territorio, en tanto no se aprueben Directrices de Ordenación de ámbito subregional sobre su ámbito de aplicación, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial y los Planes de Conjunto aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley continuarán vigentes, y podrán ser modificados para adaptarlos a circunstancias sobrevenidas, mediante el procedimiento previsto en la legislación sobre ordenación del territorio para modificar las Directrices de Ordenación de ámbito subregional. Cuando proceda su Revisión, se llevará a efecto por el procedimiento establecido en dicha legislación para la aprobación de Directrices de Ordenación de ámbito subregional.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.** Vigencia de los planes generales de ordenación urbana y de las normas subsidiarias de planeamiento municipal.

1. **¡Error!Marcador no definido.**En los Municipios con planeamiento general vigente a la entrada en vigor de esta Ley, y en tanto no se adapten a ella conforme a la disposición transitoria primera, el régimen urbanístico aplicable será el establecido en esta Ley, con las siguientes particularidades:

o. En el suelo urbano no incluido en unidades de actuación, unidades de ejecución o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbano consolidado, con la salvedad de que el aprovechamiento correspondiente a los propietarios de terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, en su caso, será la media ponderada de los aprovechamientos correspondientes a los propietarios de los terrenos servidos por la dotación, calculada conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.

p. En el suelo urbano incluido en unidades de actuación, unidades de ejecución, o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbano no consolidado, con la salvedad de que para determinar el aprovechamiento correspondiente a los

propietarios de terrenos incluidos en áreas de reparto, las referencias al aprovechamiento medio del sector se entenderán hechas al aprovechamiento tipo del área de reparto.

q. En el suelo urbanizable programado, en todo caso, en el suelo urbanizable no programado con Programa de Actuación Urbanística aprobado, y en el suelo apto para urbanizar con sectores delimitados y con aprovechamiento medio o índice equivalente, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbanizable delimitado, con la salvedad señalada en el apartado anterior.

r. En el suelo urbanizable no programado, y en el suelo apto para urbanizar que no cumpla las condiciones señaladas en el apartado anterior, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbanizable no delimitado, con la salvedad señalada en el apartado b.

s. En el suelo no urbanizable común, suelo no urbanizable genérico o denominación equivalente que implique la inexistencia de una protección especial, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo rústico común, con la salvedad de que, en tanto el Plan General no se adapte a esta Ley, el Ayuntamiento no podrá ejercer la competencia para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico.

t. En el suelo no urbanizable protegido, especialmente protegido, o denominación equivalente que implique una protección especial, se aplicará el régimen establecido en el planeamiento urbanístico, si bien se aplicará lo previsto en el artículo 25 para la autorización de usos excepcionales, con la salvedad señalada en el apartado anterior.

u. No obstante lo dispuesto en los dos apartados anteriores, en el suelo no urbanizable situado en el entorno de protección de los bienes inmuebles de interés cultural, o en defecto de éste dentro de una banda de 50 metros desde el límite exterior de dichos bienes, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo rústico con protección del patrimonio cultural.

2. **¡Error!Marcador no definido.**Las modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes a la entrada en vigor de esta Ley se ajustarán a lo dispuesto en ella. Sin embargo, en tanto el Plan General no se adapte a esta Ley, distinguiendo con claridad las determinaciones de ordenación general, el Ayuntamiento no podrá ejercer la competencia para la aprobación de las modificaciones que no afecten a la ordenación general.

3. En los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes y que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente a la entrada en vigor de esta Ley, y en tanto no se adapten a la misma, no será de aplicación lo dispuesto en los artículos 17, 25, 36, 55, 58, 109, 123, 129, 131, 132 y 147 en cuanto a la equiparación o aproximación de su régimen urbanístico al de los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, aplicándose hasta su adaptación a esta Ley el régimen de los demás Municipios con población inferior a 20.000 habitantes.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA.** Vigencia de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano.

1. En los Municipios con Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano vigente a la entrada en vigor de esta Ley, y en tanto no se adapten a ella según lo previsto en la disposición transitoria primera, el régimen urbanístico aplicable será el establecido en esta Ley, con las siguientes particularidades:

s. En los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbano en Municipios sin planeamiento urbanístico.

t. En los terrenos excluidos, de la delimitación de suelo urbano, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo rústico en Municipios sin planeamiento urbanístico.

2. Las modificaciones de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano se aprobarán por el procedimiento previsto para las modificaciones de las Normas urbanísticas Municipales, y las determinaciones resultantes deberán ajustarse a lo previsto en esta Ley.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA.** Vigencia de los demás instrumentos urbanísticos.

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, se ejecutarán conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria tercera y a sus propias determinaciones.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA.** Instrumentos y procedimientos urbanísticos en tramitación.

1. Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta Ley, podrán continuar tramitándose de acuerdo a la legislación anterior, como máximo hasta pasado un año desde dicho momento. En tal caso su régimen de vigencia será el previsto en las disposiciones transitorias anteriores.

2. Los procedimientos para la concesión de licencias, autorización de usos excepcionales en suelo no urbanizable, declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos, declaración de ruina, inclusión en el Registro Municipal de Solares, recaudación de cuotas de urbanización y demás procedimientos urbanísticos ya iniciados a la entrada en vigor de esta Ley, se resolverán de acuerdo con la legislación anterior, como máximo hasta pasado un año desde dicho momento. A tal efecto se considerarán iniciados los procedimientos con aprobación inicial, o de no existir dicho trámite cuando se hubiera publicado anuncio de información pública, o de no existir ninguno de dichos trámites cuando se haya presentado solicitud con su documentación exigible completa.

3. A partir de la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse inicialmente Planes Generales de Ordenación Urbana, Estudios de Detalle, Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Reparcelación o Proyectos de Urbanización que no se ajusten a lo previsto en esta Ley para dichos instrumentos. Asimismo no podrán aprobarse inicialmente, en ningún caso, nuevos Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, Programas de Actuación Urbanística, Normas Subsidiarias, Normas Complementarias o Proyectos de Compensación.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉPTIMA.** Instrumentos urbanísticos en ejecución.

Los instrumentos de gestión urbanística en ejecución a la entrada en vigor de esta Ley se terminarán de ejecutar conforme a la legislación anterior, salvo que incumplidos los plazos aplicables, el Ayuntamiento acuerde su sujeción al régimen establecido en esta Ley para las actuaciones integradas. A tal efecto se entenderá que estén en ejecución:

v. En el sistema de compensación, desde la aprobación de las bases y estatutos de la Junta de Compensación.

w. En el sistema de cooperación, desde la aprobación del proyecto de reparcelación o la declaración de su innecesariedad.

x. En el sistema de expropiación, desde la aprobación de la relación de propietarios y la descripción de los bienes y derechos.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA.**

Quedan derogadas la Ley 9/1997, de 13 de octubre, de medidas transitorias en materia de Urbanismo, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en esta Ley.

**DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.** Aplicación de los reglamentos urbanísticos.

En tanto esta Ley no sea objeto de desarrollo reglamentario, continuarán aplicándose en Castilla y León los artículos de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Reparcelaciones que resulten compatibles con lo previsto en esta Ley. A tal efecto la Junta de Castilla y León aprobará en un plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley la relación de preceptos de estos Reglamentos que sean de aplicación.

**DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.** Legislación de ordenación del territorio.

1. En lo no previsto por esta Ley, las relaciones entre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y los instrumentos de ordenación del territorio se regirán por lo dispuesto en la legislación de ordenación del territorio de Castilla y León.

2. Cuando los instrumentos de ordenación del territorio incluyan entre sus determinaciones las previstas en los Títulos II, III, IV y V de esta Ley, tendrán respectivamente la consideración de instrumentos de planeamiento urbanístico, gestión urbanística, intervención en el uso del suelo o intervención en el mercado de suelo, a los efectos de lo dispuesto en esta Ley. En tales supuestos, corresponderán a la Comunidad Autónoma las competencias propias de los municipios, sin más limitación que la obligada justificación del interés regional que habilite el ejercicio directo de la actividad urbanística por la Comunidad Autónoma.

**DISPOSICIÓN FINAL TERCERA.** Desarrollo reglamentario.

Se autoriza a la Junta de Castilla y León para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta Ley.

Por lo tanto, mando a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley la cumplan, y a todos los Tribunales y autoridades que corresponda que la hagan cumplir.

Valladolid, 8 de abril de 1999.

Juan José Lucas Jiménez.
Presidente.