

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El capítulo segundo desarrolla los criterios para clasificar el suelo, así como para ubicar cada terreno en la categoría adecuada. En primer lugar se aclara, conforme a la Ley 10/1998, que aunque la clasificación debe establecerse por el planeamiento general, también pueden hacerlo los instrumentos de ordenación del territorio habilitados para ello en dicha legislación específica. Comenzando por el suelo urbano, los criterios de clasificación clásicos (dotación de servicios, consolidación y previa urbanización) se agrupan en torno al requisito de inserción en un núcleo de población existente, descartando como argumentos la existencia o previsión de infraestructuras de carácter supramunicipal o impropias de las zonas urbanas. Además la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado se vincula a las decisiones del planeamiento, y se habilita la utilización en el consolidado de los instrumentos típicos del no consolidado: Estudios de Detalle o Planes Especiales para completar la ordenación detallada,

ámbitos de gestión para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos. Por su parte, el suelo urbanizable delimitado se dividirá en sectores con un plazo para establecer su ordenación detallada de acuerdo a las previsiones del planeamiento general, incumplido el cual los terrenos serán considerados como suelo urbanizable no delimitado. Y a su vez, el suelo urbanizable no delimitado se dividirá en áreas para las que se definirán parámetros de ordenación. Por último se insiste en la diferencia entre el carácter residual del antiguo suelo no urbanizable y el carácter reglado del suelo rústico en la legislación de Castilla y León: aquí el suelo rústico estará constituido por los terrenos que deban ser justificadamente excluidos del proceso urbanizador; otra cosa es que el Reglamento incluya un amplio listado de razones para hacerlo, y que señale ocho categorías con distinto régimen para adaptarse a las características del territorio: desde la estricta protección natural, hasta el suelo rústico común, compatible con muchas actividades humanas sin perjuicio de que se prohíba su transformación urbanística.

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

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

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

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

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

En el capítulo tercero se desarrolla la regulación de las Normas Urbanísticas Municipales, figura concebida para la gran mayoría de los Municipios de Castilla y León, y que por tanto se distancia de la más compleja regulación del Plan General. No obstante, la importancia que la Ley otorga a los conceptos de ordenación general y ordenación detallada aconseja introducir expresamente la distinción entre las determinaciones correspondientes a cada nivel. Por cierto que uno de los frutos de la sistematización de contenidos del planeamiento en torno a dichos conceptos se muestra en el capítulo siguiente, el cuarto, relativo al planeamiento de desarrollo (Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales), puesto que siendo su objeto propio la ordenación detallada de ámbitos concretos del territorio, su contenido simplemente se remite a los artículos correspondientes de los capítulos anteriores. Ello sin perjuicio de que se introduzcan algunos matices para cada clase y categoría de suelo: así se distinguen tres tipos de Estudios de Detalle: en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado, con y

sin ordenación detallada; tres tipos de Planes Parciales: en suelo urbanizable delimitado con y sin ordenación detallada, y en suelo urbanizable no delimitado, donde la imprevisión del planeamiento general justifica mayores exigencias de contenido y procedimiento; y varios tipos de Planes Especiales, según su objeto concreto, aunque en Castilla y León destacan los Planes Especiales de Reforma Interior y los Planes Especiales de Protección, con especialidades para los que se ocupen de Bienes de Interés Cultural.

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

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

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

cuando convenga tanto completar la urbanización como normalizar los límites de las fincas. Y en cuanto a las actuaciones de gestión pública, tienen interés las reglas sobre expropiación, complementarias de la legislación del Estado, y los plazos máximos para su desarrollo.

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

La gestión de las actuaciones integradas varía según el sistema de actuación elegido. Y a su vez, los sistemas de actuación se distinguen según quién está habilitado para asumir la condición de urbanizador: en el sistema de concierto, el propietario único o el conjunto de los propietarios de la unidad; en el sistema de compensación, los propietarios mayoritarios; en cooperación, el Ayuntamiento (los propietarios aportan los terrenos, financian la actuación y pueden ejecutarla por delegación municipal); en el sistema de concurrencia, una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por el Ayuntamiento, que será retribuida por los propietarios en efectivo o en terrenos urbanizados; y en la expropiación, una Administración pública. Esta distinta condición del urbanizador es la que justifica las diferencias entre sistemas en cuanto a formulación de propuestas, contenido y aprobación del Proyecto de Actuación y ejecución de la actuación, sólo significativas en el sistema de concurrencia. Pero más allá de las diferencias, se insiste en la unidad del procedimiento de gestión integrada: en todo caso, la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación habilita la presentación de iniciativas para la elección del sistema y del urbanizador, en forma de Proyecto de Actuación. La aprobación del Proyecto produce como efecto la elección del sistema y otorga la condición de urbanizador a quién se proponga en el mismo. Otra cosa son los importantes "efectos particulares de la reparcelación", que sólo se producen si el Proyecto de Actuación contiene las determinaciones completas sobre reparcelación, y que en caso contrario se derivan de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación: transmisión al Municipio de los terrenos de cesión, subrogación de las fincas de origen por las parcelas resultantes y afección de las parcelas adjudicadas al pago de los gastos de urbanización.

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

Por lo tanto, el primero de los capítulos de este título cuarto trata del más conocido de los instrumentos de intervención administrativa en el uso del suelo, la licencia urbanística, que por su uso generalizado y constante por la Administración municipal se hace acreedor de un

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

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

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

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

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

iniciativa privada, así como para la consulta urbanística en los niveles municipal, provincial y regional, y para celebrar convenios urbanísticos entre Administración y particulares.

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

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

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

## DISPONE:

### ***Artículo Único***

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

#### *Disposición Adicional Única*

### **CONCEPTOS**

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

- a) **Núcleo de población:** agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.
- b) **Parcela:** superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística. En relación con este concepto, se entiende por:

- 1º. **Superficie bruta:** la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.
  - 2º. **Superficie neta:** la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.
  - 3º. **Alineación:** línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.
  - 4º. **Parcela mínima:** superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.
  - 5º. **Fincas de origen:** en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.
  - 6º. **Parcelas resultantes:** en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.
  - 7º. **Parcelación:** división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos.
  - 8º. **Parcelación urbanística:** división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.
- c) **Uso del suelo:** cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación. En relación con este concepto, se entiende por:
- 1º. **Uso predominante:** el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.
  - 2º. **Uso compatible:** todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.
  - 3º. **Uso prohibido:** todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.
  - 4º. **Uso provisional:** uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.
  - 5º. **Acto de uso del suelo:** la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.
  - 6º. **Intensidad de uso del suelo o edificabilidad:** cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.
  - 7º. **Aprovechamiento o aprovechamiento lucrativo:** cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.
- d) **Determinaciones:** cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística. Entre las determinaciones se distinguen:
- 1º. **Ordenación general:** conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal. Los parámetros de ordenación general son las determinaciones de ordenación general que caracterizan un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

- 2º. **Ordenación detallada:** conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general.
- e) **Sector:** ámbito de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.
- f) **Dotaciones urbanísticas:** conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos. En relación con este concepto, se entiende por:
- 1º. **Vías públicas:** sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
- 2º. **Servicios urbanos:** sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
- 3º. **Espacios libres públicos:** sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
- 4º. **Zonas verdes:** dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.
- 5º. **Equipamientos:** sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
- 6º. **Sistemas generales:** conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.
- 7º. **Sistemas locales:** conjunto de las dotaciones urbanísticas que no tengan carácter de sistema general, tanto públicas como privadas.
- g) **Urbanización:** conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística.
- h) **Grado de protección:** cada uno de los niveles de protección que pueden establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico respecto de los inmuebles que cataloguen. Los grados de protección básicos son los siguientes:

- 1º. **Protección integral:** grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.
  - 2º. **Protección estructural:** grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.
  - 3º. **Protección ambiental:** grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.
- i) **Tipología edificatoria:** los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso.
- j) **Vivienda:** alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. En relación con este concepto, se entiende por:
- 1º **Vivienda con protección pública:** vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.
  - 2º **Vivienda colectiva:** edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.
  - 3º **Vivienda unifamiliar:** edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

*Disposición Transitoria Primera*

**ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

1. Los Municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000, que a la entrada en vigor de este Reglamento cuenten con instrumento de planeamiento general no adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, deben adaptarlo a lo dispuesto en dicha Ley y en este Reglamento antes de tres años desde la entrada en vigor del Reglamento, mediante su revisión o modificación.
2. Los Municipios que a la entrada en vigor de este Reglamento ya cuenten con un Plan General de Ordenación Urbana o con unas Normas Urbanísticas Municipales adaptados a Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, deben adaptar dicho instrumento a lo dispuesto en este Reglamento:
  - a) Los Municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes: antes de dos años desde la entrada en vigor del Reglamento, mediante su revisión o modificación.
  - b) Los Municipios con población inferior a 5.000 habitantes: cuando procedan a su revisión.
3. Finalizados los plazos señalados en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en los apartados anteriores, y en tanto no culmine la adaptación del instrumento de planeamiento general:
  - a) No podrá ser aprobada definitivamente ninguna modificación de dicho instrumento.

b) Los Planes Parciales que desarrollen sectores con uso predominante residencial deberán incluir una reserva mínima del 30 por ciento del aprovechamiento con destino a la construcción de viviendas con protección pública.

4. Transcurridos dos años desde la finalización de los plazos citados en el apartado anterior, no podrá ser aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento de desarrollo hasta que no culmine la adaptación del instrumento de planeamiento general.

5. Los Municipios con población igual o superior a 1.000 habitantes que a la entrada en vigor de este Reglamento no cuenten con instrumento de planeamiento general vigente, deben elaborar y tramitar un Plan General de Ordenación Urbana o unas Normas Urbanísticas Municipales antes de dos años desde la entrada en vigor del Reglamento. Transcurrido dicho plazo, el otorgamiento de todas las licencias urbanísticas deberá someterse al procedimiento para la autorización de usos excepcionales en suelo rústico.

*Disposición Transitoria Segunda*

**NORMAS PROVINCIALES Y PLANES DE CONJUNTO**

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

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

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

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

*Disposición Transitoria Tercera*

**PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA**

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

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

- 1ª. En los Municipios donde el Plan General determine el aprovechamiento correspondiente a los propietarios aplicando un coeficiente de aprovechamiento tipo para cada área de reparto, cuando el aprovechamiento correspondiente a los propietarios sea inferior al permitido sobre sus parcelas, el exceso corresponde al Ayuntamiento, y cuando sea superior, los propietarios deben ser compensados en efectivo o bien con terrenos o aprovechamiento de valor equivalente.
  - 2ª. En los Municipios donde el Plan General determine el aprovechamiento correspondiente a los propietarios aplicando coeficientes de aprovechamiento normal y máximo, los propietarios pueden materializar el aprovechamiento normal de dos o más parcelas sobre una de ellas, con los índices de corrección por cambio de zona y uso que procedan, hasta el límite determinado por el coeficiente de aprovechamiento máximo. En tal caso, los propietarios deben ceder las parcelas restantes al Municipio para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo.
  - 3ª. En los demás Municipios, el aprovechamiento correspondiente a los propietarios de terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas equivale a la media ponderada de los aprovechamientos correspondientes a los propietarios de los terrenos servidos por cada dotación, calculada conforme a la legislación del Estado.
- b) En el suelo urbano incluido en unidades de actuación, unidades de ejecución o ámbitos equivalentes, se aplica el régimen previsto para el suelo urbano no consolidado en los artículos 42 y 43, con las siguientes salvedades:
- 1ª. En los Municipios citados en la salvedad 1ª de la letra anterior, las referencias al aprovechamiento medio del sector se entienden hechas al aprovechamiento tipo del área de reparto.
  - 2ª. En los Municipios citados en la salvedad 2ª de la letra anterior, los propietarios pueden materializar el aprovechamiento normal de las parcelas calificadas con determinados usos terciarios seleccionados en el Plan General, sobre una o varias parcelas calificadas con uso residencial, con los índices de corrección por cambio de zona y uso que procedan, hasta el límite determinado por el coeficiente de aprovechamiento máximo, y con las cesiones al Municipio que se estipulen en los convenios que concreten estas transferencias de aprovechamientos o en el mismo Plan General.
- c) En el suelo urbanizable programado, así como en el suelo urbanizable no programado con Programa de Actuación Urbanística aprobado, se aplica el régimen previsto para el suelo urbanizable delimitado en los artículos 44 y 45, con las salvedades citadas en la letra anterior.
- d) En el suelo urbanizable no programado sin Programa de Actuación Urbanística aprobado, se aplica el régimen previsto para el suelo urbanizable no delimitado en los artículos 46 a 48, con las salvedades citadas en la letra b).
- e) En el suelo no urbanizable común, suelo no urbanizable genérico o suelo no urbanizable con cualquier otra denominación que implique la inexistencia de una protección especial, se aplica el régimen previsto para el suelo rústico común en los artículos 56 a 59, salvo en el entorno de protección de los Bienes de Interés Cultural o en su defecto en una banda de 50 metros desde su límite exterior, donde se aplica el régimen previsto para el suelo rústico con protección cultural en el artículo 64.
- f) En el suelo no urbanizable especialmente protegido o con cualquier otra denominación que implique la existencia de una protección especial, se aplica el régimen establecido en el propio Plan General, con la salvedad citada en la letra anterior.

g) Toda modificación y revisión del Plan General debe ajustarse a lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento.

h) En particular, en los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes no se aplica lo dispuesto en este Reglamento para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana, aplicándose hasta su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León el régimen de los demás Municipios con población inferior a 20.000 habitantes.

*Disposición Transitoria Cuarta*

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL**

En los Municipios con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, el régimen urbanístico aplicable es el establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales, con las siguientes particularidades:

a) En el suelo urbano no incluido en unidades de actuación o ámbitos equivalentes, se aplica el régimen previsto para el suelo urbano consolidado en los artículos 40 y 41, con la salvedad de que el aprovechamiento correspondiente a los propietarios de terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas equivale a la media ponderada de los aprovechamientos correspondientes a los propietarios de los terrenos servidos por cada dotación, calculada conforme a la legislación del Estado.

b) En el suelo urbano incluido en unidades de actuación o ámbitos equivalentes, se aplica el régimen previsto para el suelo urbano no consolidado en los artículos 42 y 43.

c) En el suelo apto para urbanizar en el que los sectores estén delimitados y cuenten con aprovechamiento medio o índice equivalente determinado, se aplica el régimen previsto para el suelo urbanizable delimitado en los artículos 36 y 37.

d) En el suelo apto para urbanizar que no cumpla las condiciones citadas en la letra anterior, se aplica el régimen previsto para el suelo urbanizable no delimitado en los artículos 46 a 48.

e) En el suelo no urbanizable común, suelo no urbanizable genérico o suelo no urbanizable con cualquier otra denominación que implique la inexistencia de una protección especial, se aplica el régimen previsto para el suelo rústico común en los artículos 56 a 59, salvo en el entorno de protección de los Bienes de Interés Cultural o en su defecto en una banda de 50 metros desde su límite exterior, donde se aplica el régimen previsto para el suelo rústico con protección cultural en el artículo 64.

f) En el suelo no urbanizable especialmente protegido o con cualquier otra denominación que implique la existencia de una protección especial, se aplica el régimen establecido en las propias Normas Subsidiarias, con la salvedad citada en la letra anterior.

g) Las Normas Subsidiarias pueden ser modificadas según el procedimiento previsto para modificar las Normas Urbanísticas Municipales, respetando lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento.

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

*Disposición Transitoria Quinta*

**PROYECTOS DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO**

En los Municipios con Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, el régimen urbanístico aplicable es el establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento para los Municipios sin planeamiento urbanístico municipal, con las siguientes particularidades:

- a) En los terrenos incluidos en la delimitación, se aplica el régimen previsto para el suelo urbano en los artículos 68 a 71.
- b) En los terrenos no incluidos en la delimitación, se aplica el régimen previsto para el suelo rústico en los artículos 72 a 74.
- c) El Proyecto de Delimitación puede ser modificado según el procedimiento previsto para modificar las Normas Urbanísticas Municipales, respetando lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento. No obstante, no pueden aprobarse modificaciones que aislada o acumuladamente produzcan un incremento de la superficie de suelo urbano superior al 10 por ciento respecto de la que estuviera vigente a la entrada en vigor de este Reglamento.
- d) Cuando proceda su revisión o derogación, el Proyecto de Delimitación debe ser sustituido por un instrumento de planeamiento general aprobado conforme a lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento, o bien por Directrices de Ordenación de ámbito subregional aprobadas conforme a la legislación sobre ordenación del territorio.

*Disposición Transitoria Sexta*

**OTROS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS**

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

*Disposición Transitoria Séptima*

**PROCEDIMIENTOS EN TRAMITACIÓN**

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

*Disposición Transitoria Octava*

**RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES**

En los sectores y demás ámbitos donde a la entrada en vigor de este Reglamento la urbanización ya esté ejecutada pero no haya sido recibida por el Ayuntamiento, o bien donde los terrenos destinados a vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos no hayan sido aún cedidos al Ayuntamiento, debe cumplirse lo dispuesto en los artículos 206 y 207 de este Reglamento en el plazo de un año desde su entrada en vigor. Durante dicho plazo, las entidades de conservación que ya estuvieran constituidas a la entrada en vigor de este Reglamento podrán continuar ejerciendo sus funciones, teniendo a todos los efectos carácter de entidades urbanísticas colaboradoras. Transcurrido dicho plazo y en tanto no se cumpla lo dispuesto en los artículos citados, el Ayuntamiento no podrá conceder ninguna licencia urbanística en el sector o ámbito afectado.

*Disposición Transitoria Novena*

**INSPECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES**

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

- a) Los edificios terminados antes del 1 de enero de 1950 y que no hayan sido objeto de rehabilitación integral después de esa fecha, hasta el 30 de diciembre de 2005.
- b) Los edificios terminados o que hayan sido objeto de rehabilitación integral entre el 1 de enero de 1950 y el 31 de diciembre de 1959, hasta el 30 de diciembre de 2006.
- c) Los edificios terminados o que hayan sido objeto de rehabilitación integral entre el 1 de enero de 1960 y el 31 de diciembre de 1966, hasta el 30 de diciembre de 2007.

*Disposición Transitoria Décima*

**ÓRGANOS COLEGIADOS**

1. El Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, las Comisiones Territoriales de Urbanismo y sus respectivas ponencias técnicas deben ejercer las funciones que les atribuye este Reglamento a partir de su entrada en vigor sin necesidad de constituirse de nuevo, continuando integrados por sus miembros actuales en tanto no sean sustituidos.
2. Las Comisiones Territoriales de Valoración deben ejercer las funciones que les atribuye este Reglamento a partir de su constitución, la cual debe tener lugar antes de dos años desde la entrada en vigor de este Reglamento.

**3.** Todas las referencias contenidas en la normativa de la Comunidad Autónoma de Castilla y León a la Comisión de Urbanismo de Castilla y León, las Comisiones Provinciales de Urbanismo y los Jurados Provinciales de Expropiación, deben entenderse hechas al Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, las Comisiones Territoriales de Urbanismo y las Comisiones Territoriales de Valoración, respectivamente.

*Disposición Derogatoria Única*

**DISPOSICIONES DEROGADAS**

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

- a) El Decreto 180/1993, de 29 de julio, regulador de las instalaciones de almacenamiento de chatarra en suelo no urbanizable.
- b) El Decreto 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la Tabla de Preceptos de los Reglamentos urbanísticos del Estado que resultan de aplicación por su compatibilidad con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- c) El Decreto 145/2000, de 29 de junio, por el que se regula el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- d) El Decreto 146/2000, de 29 de junio, por el que se regulan las Comisiones Territoriales de Urbanismo de Castilla y León.

*Disposición Final Primera*

**NORMATIVA DEL ESTADO**

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

- a) El Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo.
- b) El Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril.
- c) El Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.
- d) El Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales.
- e) El Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- f) El Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.
- g) El Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, a excepción de sus artículos 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 y 210. A

efectos de su interpretación, las referencias a los términos “polígono o unidad de actuación”, “polígonos para la creación de suelo urbanizado” y “Jurado Provincial de Expropiación Forzosa” se entienden hechas a los términos “unidad de actuación”, “sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable” y “Comisión Territorial de Valoración”, respectivamente.

h) El Real Decreto-Ley 3/1980, de 14 de marzo, sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.

i) El Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana.

*Disposición Final Segunda*

**NORMATIVA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

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

2. Cuando las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional, los Planes Regionales de Ámbito Territorial y los Proyectos Regionales, en los supuestos previstos en la legislación sobre ordenación del territorio, incluyan todas o algunas de las determinaciones citadas en el Título II de este Reglamento, tendrán la consideración de instrumentos de planeamiento urbanístico, a todos los efectos. En tales casos corresponden a la Administración de la Comunidad Autónoma las competencias propias de los Municipios, sin más limitación que la obligada justificación del interés regional que habilite el ejercicio directo de la actividad urbanística por la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el respeto a las competencias municipales en la materia.

*Disposición Final Tercera*

**ENTRADA EN VIGOR Y DESARROLLO DEL REGLAMENTO**

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

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

Valladolid, 29 de enero de 2004

*El Presidente de la Junta de Castilla y León*

JUAN VICENTE HERRERA CAMPO

*El Consejero de Fomento*

ANTONIO SILVÁN RODRÍGUEZ

2. Las licencias de uso provisional pueden ser revocadas cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, con cese de los usos y demolición de las obras vinculadas a los mismos, sin derecho a indemnización. A tal efecto estas licencias, bajo dichas condiciones aceptadas por el propietario, deben hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

*Artículo 314*

**LICENCIA EN SUPUESTOS DE INTERÉS GENERAL**

1. En casos excepcionales y justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución exigibles, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobado y vigente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, y que el uso propuesto sea el previsto en el mismo.

b) Que el promotor se comprometa expresamente, con anterioridad al otorgamiento de la licencia:

1º. A cumplir íntegramente los deberes urbanísticos pendientes.

2º. A constituir una garantía para asegurar dicho cumplimiento, en alguna de las formas previstas en el artículo 202.

3º. A incluir las condiciones anteriores en cualquier cesión a terceros de derechos de uso o propiedad.

2. Las licencias otorgadas conforme a este artículo deben fundamentar expresamente el supuesto de interés general que las justifique. Las condiciones especiales que incluyan, entre las que debe figurar el compromiso de cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, deben hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

*Capítulo II*

**INSTRUMENTOS DE FOMENTO DE LA CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y NUEVA EDIFICACIÓN**

*Sección 1ª*

**INSPECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES**

*Artículo 315*

**OBJETO**

1. En los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, los propietarios de edificios deben encomendar a técnicos competentes la realización de inspecciones técnicas periódicas para determinar su estado de conservación así como las obras que sean precisas para mantener o reponer las condiciones de seguridad y salubridad definidas en el artículo 19.

2. En los Municipios citados en el apartado anterior, el Plan General de Ordenación Urbana puede, justificadamente:

- a) Extender el objeto de la inspección a las condiciones de habitabilidad y ornato público definidas en el artículo 19.
  - b) Limitar la obligatoriedad de la inspección a determinados ámbitos del término municipal o a determinados tipos de edificios.
  - c) Reducir los plazos para la inspección señalados en el artículo siguiente.
- 3.** En los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales pueden exigir también la realización de la inspección técnica de construcciones, conforme a lo previsto en esta sección.

*Artículo 316*

**PLAZOS**

- 1.** Todos los edificios deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año siguiente a aquél en que se cumplan cuarenta años desde su fecha de terminación.
- 2.** Una vez realizada la primera inspección, los edificios deben someterse a una segunda y sucesivas inspecciones dentro del año siguiente a aquél en que se cumplan diez años desde la anterior inspección.
- 3.** Cuando se ejecuten obras de rehabilitación integral que afecten a todo el edificio, los plazos establecidos en los apartados anteriores comienzan a contar de nuevo desde la fecha de terminación de dichas obras.
- 4.** Se entiende como fecha de terminación del edificio o de las obras de rehabilitación integral, la fecha que conste en el certificado final de la obra. En su defecto debe atenderse, por este orden de preferencia, a la fecha que conste en el acta de recepción de la obra, a la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación o utilización, y a la fecha que resulte de cualquier dato que indique la terminación de las obras a juicio del Ayuntamiento.

*Artículo 317*

**CERTIFICADO DE INSPECCIÓN**

- 1.** La inspección técnica de construcciones debe consignarse en un certificado suscrito por el técnico competente que la practique. Con dicho certificado debe adjuntarse siempre, como anexo inseparable, un informe suscrito por el mismo técnico en el que se describa el resultado de la inspección.
- 2.** El certificado de la inspección técnica de construcciones debe hacer referencia al menos a los siguientes extremos, por remisión al informe anexo:
  - a) El estado general de conservación del edificio inspeccionado, con especial referencia a los elementos vinculados directamente a su estabilidad, consolidación estructural, estanqueidad y en general a la seguridad de la construcción y de las personas, tales como la estructura, la cimentación, las fachadas exteriores, interiores y medianeras, las cubiertas, azoteas, voladizos, marquesinas, antenas y demás elementos susceptibles de desprendimiento, así como las redes de saneamiento y distribución de agua, gas y energía eléctrica en baja tensión.

b) En su caso, los desperfectos y deficiencias de conservación apreciados en el edificio inspeccionado, así como las pruebas más exhaustivas que sean necesarias para averiguar sus causas y determinar y valorar las obras y demás medidas precisas para mantener o reponer las condiciones de conservación exigibles.

c) En la segunda y sucesivas inspecciones, el grado de ejecución de las medidas indicadas en el informe anexo al certificado de la anterior inspección, así como el resultado de las obras realizadas desde su emisión.

3. El certificado de la inspección técnica de construcciones y su informe anexo deben incorporarse al Libro del Edificio.

*Artículo 318*

**CONTROL DEL AYUNTAMIENTO**

1. Los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento una copia del certificado de la inspección técnica de construcciones y de su informe anexo, dentro del mes siguiente al vencimiento del plazo en el que deban realizarla.

2. El Ayuntamiento puede requerir a los propietarios obligados a realizar la inspección la exhibición del último certificado de inspección y de su informe anexo. Cuando el mismo no se presente antes de que transcurra el mes siguiente al requerimiento, el Ayuntamiento puede ordenar la práctica de la inspección técnica del edificio en cuestión, pudiendo realizarla en sustitución y a costa de los propietarios obligados.

3. Con la finalidad de controlar la aplicación y eficacia de la inspección, el Ayuntamiento puede crear un registro de los edificios sometidos a la misma.

*Sección 2ª*

**ORDEN DE EJECUCIÓN**

*Artículo 319*

**OBJETO**

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos señalados en el artículo 14, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como:

a) La implantación, conservación, reparación o ampliación de servicios urbanos.

b) La conservación, limpieza y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, así como la limpieza y vallado de solares.

c) La reforma o incluso eliminación de construcciones, instalaciones y otros elementos:

1º. Que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes.

2º. Que impliquen un riesgo cierto de deterioro del medio ambiente, del patrimonio natural y cultural o del paisaje.

3º. Que resulten incompatibles con la prevención de riesgos naturales o tecnológicos.