



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

A. DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

La Comunidad de Castilla y León tiene atribuida competencia exclusiva en materia de urbanismo, de acuerdo al artículo 70.1.6.º del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, aprobado por Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, y reformado por Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre.

En ejercicio de esa competencia fue aprobada la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, norma que estableció el marco general para la regulación de la actividad urbanística en la Comunidad, y que fue desarrollada en todos sus aspectos por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Recientemente la Ley de Urbanismo ha sido modificada de forma amplia y profunda mediante la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo. Como es lógico, para la adecuada efectividad de esa reforma es preciso modificar a continuación el Reglamento de Urbanismo, trasladando a su nivel normativo las innovaciones legales.

Así en el título preliminar la rehabilitación, la regeneración urbana y la renovación urbana se añaden a los objetivos de la actividad urbanística pública definidos en el artículo 5, precisando que lo serán de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, que se definen a tal efecto.

En el primer capítulo del título primero, dedicado al contenido urbanístico del derecho de propiedad, se reforman ampliamente los artículos 18, relativo al deber de prevención de riesgos, que incorpora normas precisas sobre los terrenos sometidos a riesgos de inundación y accidente industrial y 19, donde se reformula el deber de conservación; y de forma complementaria el 14.2, para aclarar su redacción.

En el capítulo sobre clasificación del suelo los artículos 25 y 26 acogen la posibilidad de delimitar ámbitos para el desarrollo de actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, y el artículo 27 aquilata las excepciones a la regla general de contigüidad entre suelo urbano y urbanizable.

El capítulo sobre régimen del suelo urbano y urbanizable modifica sus artículos 40, 42, 44 y 48 para matizar las cuantías y modalidades de la participación municipal en

el aprovechamiento a fin de favorecer las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana; a su vez, el artículo 41 aclara el régimen de las cesiones adicionales en ciertos supuestos de modificación del planeamiento y el artículo 47 desarrolla la nueva regulación de los usos provisionales en suelo urbano y urbanizable; por último, en los artículos 49 y 50 se eliminan algunas reglas innecesarias sobre plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

Por su parte, el régimen del suelo rústico se modifica en cuanto a los usos excepcionales citados en el artículo 57 y al régimen del suelo rústico de asentamiento irregular (artículo 61 bis); y el artículo 58 es el primero de los muchos que se modifican de forma puntual para acoger la nueva figura de la declaración responsable.

El capítulo V y último del primer título se modifica ampliamente, si bien tan solo para reflejar que su objeto no son ya tan solo los municipios que no cuenten con planeamiento general, sino cualesquiera terrenos que se encuentren carentes de determinaciones de planeamiento urbanístico: de ahí el cambio en su rúbrica y en prácticamente todos sus preceptos.

El título segundo, relativo al planeamiento urbanístico, es sin duda el más ampliamente modificado, comenzando por el artículo 76 donde se redefinen los instrumentos de ámbito supramunicipal para adaptarlos a la Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, y por el artículo 79, donde se pone de manifiesto el nuevo carácter esencialmente estratégico que se atribuye al Plan General de Ordenación Urbana.

Esta nueva vocación del Plan General como instrumento de planificación de carácter estratégico se refleja en otros múltiples cambios: en sus determinaciones de ordenación general (artículos 80 a 91) que serán ahora las únicas obligatorias para los futuros Planes Generales y para las revisiones de los ya vigentes; y en los artículos que se dedican a la ordenación detallada en suelo urbano consolidado (artículos 92 y siguientes) que se reformulan casi por completo para dar entrada a las tres opciones que estarán disponibles para el planificador. En efecto, en adelante las determinaciones de ordenación detallada podrán continuar siendo establecidas por el propio Plan General (como se hacía hasta ahora, pero ya solamente en caso de que se estime necesario modificar o actualizar las que estuvieran vigentes con anterioridad); si ello es necesario pero no tan urgente, también podrá encomendarse esa tarea a un plan de desarrollo posterior; de no ser así, habrán de seguir vigentes las determinaciones de ordenación detallada anteriores, lo que deberá declararse expresamente en aras de la seguridad jurídica.

Al mismo tiempo, en la mayor parte de los preceptos de este capítulo se desarrollan las innovaciones legales en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, de forma que los instrumentos de planeamiento que tengan entre sus objetos actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana se favorecen de variadas maneras en los artículos 86 bis, 91, 94, 104, 105 y 106.

También tienen acogida otras innovaciones legales en materia de sostenibilidad (como las normas para fomentar el crecimiento compacto y la movilidad sostenible, tener en cuenta los riesgos naturales y tecnológicos y mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética, por ejemplo en los artículos 81, 83, 86 bis, 95, 103, 104 y 105), de coordinación administrativa (como la posibilidad de considerar el área de influencia del municipio para

definir los objetivos y propuestas del Plan General, en el artículo 81) y de simplificación (como la adscripción a la ordenación detallada de las normas de protección de los elementos catalogados, en los artículos 80, 84 y 96, o la unificación del régimen de usos en suelo rústico, que ya no podrán ser alterados por el planeamiento, en el artículo 90).

Y como es lógico, todos los cambios citados han de reflejarse también en algunos artículos sobre documentación (113 a 115).

A diferencia de lo relativo al Plan General, las Normas Urbanísticas Municipales son objeto de ajustes de alcance menor en los artículos 121, 122, 124, 125 y 127 (en su mayor parte derivados de remisiones a los preceptos del capítulo anterior) ya que esta figura está concebida para los municipios sin gran complejidad urbanística, a los cuales la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, afecta sin duda en menor medida. Algo análogo sucede con las Normas Urbanísticas Territoriales, cuyo objeto preferente seguirán siendo los municipios que carezcan de planeamiento; pero en cambio, en el artículo 130 ter se da entrada a un amplio desarrollo de las determinaciones de las Normas Urbanísticas de Coordinación, figura destinada con carácter preferente a la ordenación coordinada de los ámbitos urbanos y metropolitanos.

En el capítulo sobre planeamiento de desarrollo, las modificaciones se concentran en la sección que regula los planes especiales: así en el artículo 143 se amplían sus posibles objetos; en los artículos 144 y 145 se modula su relación con el planeamiento general; y en el importante artículo 146, dedicado a los planes especiales de reforma interior, se encomienda a estos la planificación de las actuaciones rehabilitación, regeneración y renovación urbana, para lo que reciben nuevas y específicas potestades; por último, el nuevo artículo 146 bis regula pormenorizadamente los planes especiales de regularización destinados al suelo rústico de asentamiento irregular.

Los capítulos sobre tramitación y efectos del planeamiento acogen cambios derivados de la nueva legislación ambiental (artículos 152 y 157), de la jurisprudencia (en los artículos 161 y 165 se elimina la caducidad en los procedimientos de aprobación del planeamiento, al ser este ahora considerado como disposición general; y los artículos 162 y 166 ya no permiten a la iniciativa privada ver aprobadas por silencio sus propuestas de modificación del planeamiento), de los avances tecnológicos (artículos 160 y 174), de la necesidad de aclarar redacciones que resultaban confusas en la práctica (artículos 161, 163, 175 y 180) y de la conveniencia de facilitar ciertas modificaciones (artículos 170.2, sobre áreas dedicadas a actividades productivas; 172.2 y 173.2, sobre actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana; y 173 bis, cuando se trate de mejorar la accesibilidad) y recoger el nuevo régimen de declaración responsable (artículos 185 y 186); más el nuevo artículo 181, que desarrolla el supuesto de actuación administrativa en los casos de anulación del planeamiento.

Más acotados son los cambios en el título tercero, dedicado a la gestión urbanística: los artículos 188 y 210 acogen la nueva realidad de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y el artículo 189 se adapta al nuevo carácter estructurante del Plan General; en los artículos 189 y 192 se regula la inclusión en la gestión, junto con los propietarios, de los demás afectados por actuaciones urbanísticas; en cambio, es amplia la reforma del artículo 193, que regula el procedimiento de constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras, y del artículo 209, que adapta los derechos de realojo y retorno a los cambios legales en el ámbito estatal; en cuanto al artículo 222, se limita ahora a dejar constancia de la posibilidad de ejecutar actuaciones aisladas de

carácter mixto, combinando las posibilidades y reglas de las actuaciones de urbanización, normalización, rehabilitación o regeneración según resulte conveniente para el mejor éxito de la gestión; por fin, los artículos 241, 258, 263, 268 y 273 adaptan la exigencia de garantías de urbanización a la horquilla legal del 5 al 15 por ciento de los gastos de urbanización.

El título cuarto se abre con la importante reforma de la licencia urbanística: modificación total del artículo 288, que enumera los actos de uso del suelo sujetos a licencia, y cambios en los artículos 291, 296, 299, 302 y 303, en cuanto al régimen general de las licencias; se añade a ello el nuevo apartado 2 del artículo 308 sobre las condiciones de autorización en suelo rústico y la reforma del artículo 313 sobre las licencias de uso provisional. Paralela y complementaria es la introducción de un nuevo capítulo II (con la consiguiente reenumeración de los capítulos sucesivos del mismo título) para acoger allí la regulación de la declaración responsable: el artículo 314 bis enumera los actos sujetos a este procedimiento, y los artículos 314 ter y 314 quáter, los detalles sobre responsabilidad, efectos y procedimiento. Precisamente este nuevo régimen es el que justifica la supresión del procedimiento abreviado previsto en el artículo 294.

En el siguiente capítulo de este título, es completa la reforma de los artículos 315 a 318 ter, donde se regula la inspección técnica de edificios (antes «de construcciones»), pero sin que las modificaciones sean de carácter sustancial más que en los artículos 315 bis, que amplía su ámbito de aplicación en línea con la idea de ir extendiendo poco a poco la implantación de esta técnica, 317, donde se reformula completamente el contenido del informe de inspección, dándole un contenido mucho más detallado resultante de la experiencia acumulada durante los primeros años de puesta en práctica de la inspección, y 318 bis, que crea el registro de informes para mejorar el control de la implantación de esta técnica. De menor alcance son las modificaciones concernientes a la orden de ejecución (el artículo 319 amplía los supuestos de aplicación y los artículos 321 y 322 matizan algunos aspectos de su contenido y procedimiento) y a la venta o sustitución forzosa (el artículo 329 también amplía los supuestos de aplicación, y el artículo 331 mejora su regulación).

El último capítulo del título cuarto introduce cambios concernientes a la protección de la legalidad en los artículos 336 y 366 (armonización con la regulación de las diputaciones provinciales), 351 (prescripción de las infracciones) y 364 (posibilidades de colaboración de los colegios profesionales), y además añade el artículo 367 bis para aclarar que todas las referencias contenidas en este capítulo a la licencia urbanística se entenderán hechas también a la declaración responsable, con los mismos efectos.

En el título quinto, los instrumentos de intervención en el mercado del suelo acogen los efectos de la regulación de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana: artículo 374, en cuanto a considerarlas destino de los bienes de los patrimonios públicos de suelo; y artículos 386 y 387, en cuanto a la delimitación de áreas de tanteo y retracto en tales ámbitos. Por otro lado, la supresión de la sección que regulaba los «programas municipales de suelo» responde a la nueva orientación de la actividad urbanística, centrada en el crecimiento compacto y la regeneración urbana frente a la anterior lógica expansiva.

En el título sexto, los artículos 402 y 403 se hacen eco de los cambios tecnológicos que permiten la entrega de documentos por vía electrónica, y el artículo 419 adapta el plazo de resolución de las comisiones territoriales de valoración a unos límites temporales razonables.

En el título séptimo, el artículo 427 establece un «sistema de acreditación» de los profesionales que intervienen en la actividad urbanística, de carácter voluntario, que será administrado en colaboración con los colegios profesionales cuyos colegiados sean competentes en materia de urbanismo, en todo caso sin limitar las competencias profesionales legalmente reconocidas ni el ejercicio de la libre competencia empresarial y profesional. Por otro lado, en los artículos 436 y 438 se incluyen entre los convenios urbanísticos los que tengan por objeto la planificación y gestión de actuaciones de regeneración o renovación urbana.

El título octavo, de nueva redacción, se dedica a la regulación de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Los primeros capítulos son específicos para cada tipo de actuación, detallando su objeto, su ámbito, el régimen de suelo aplicable, los criterios de planificación (en particular el contenido de la memoria) y las reglas para su gestión. De modo singular para las actuaciones de regeneración urbana se regula la posibilidad de determinar o habilitar la transferencia de aprovechamiento desde y hacia sectores externos, así como la posibilidad de que sean declaradas «área de regeneración urbana integrada», quedando así habilitadas para recibir financiación pública de forma preferente. A su vez, las actuaciones de renovación urbana podrán ser declaradas «área de renovación urbana integrada», con efectos análogos. A lo anterior se añade un capítulo cuarto con disposiciones comunes a los tres tipos de actuaciones: los artículos 462 y 463 enumeran respectivamente los sujetos obligados a participar en las actuaciones y aquellos otros simplemente legitimados para hacerlo, mientras que el artículo 464 prevé la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras específicas. Los siguientes artículos arbitran otras reglas comunes en materia de potestades municipales, aumentos de volumen o superficie construida, fomento de las medidas de mejora de la accesibilidad y de la eficiencia energética, reglas para las actuaciones por expropiación, etc.

Por último, en la disposición adicional única (conceptos), se han incluido los sistemas colectivos de calefacción y agua caliente entre las dotaciones urbanísticas con carácter de servicios urbanos.

Las disposiciones transitorias siguen la línea marcada por otras normas urbanísticas de la Comunidad: la primera señala que los municipios deberán adaptarse a esta reforma cuando procedan a elaborar o revisar su planeamiento general, pero que los planes de desarrollo y las modificaciones que se aprueben antes de dicha adaptación deberán cumplir también lo dispuesto en este decreto; y la segunda dictan reglas para los instrumentos y procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de este decreto, que podrán resolverse conforme a la normativa anterior hasta pasados dos años desde dicha entrada en vigor.

En las disposiciones finales destaca la reforma de los aspectos urbanísticos del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, de Policía Sanitaria Mortuoria, con la finalidad de adaptarlos a la realidad del medio rural de nuestra Comunidad: así los velatorios no precisarán un edificio de uso exclusivo, lo que los haría inviables en los pequeños municipios, y tanto ellos como tanatorios y crematorios podrán emplazarse en todo tipo de suelo, siempre que lo permita la normativa aplicable; por su parte, las reglas de separación de edificios a los cementerios, cuya lógica va perdiendo vigencia, se moderan especialmente en los núcleos menores. Otra disposición final realiza directamente una serie de equivalencias terminológicas que no requieren de una modificación normativa específica, que haría muy prolijo este decreto. Las dos últimas disposiciones finales acogen las normas sobre habilitación de desarrollo y entrada en vigor.

Vista la disposición final tercera de la Ley 5/1999, de 8 de abril, y la disposición final tercera de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, que autorizan a la Junta de Castilla y León para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de las citadas leyes,

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento y Medio Ambiente, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla y León, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 3 de marzo de 2016,

DISPONE

Artículo único. Modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero se modifica en los siguientes términos:

Uno. En el artículo 5 se añade la letra g) del apartado 3, con la siguiente redacción:

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

- 1.º Que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado.
- 2.º Donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por motivos:
 - Demográficos, tales como envejecimiento, desestructuración familiar o inmigración.
 - Económicos, tales como desempleo, precariedad laboral o insuficiencia de ingresos.
 - Sociales, tales como discapacidad, bajo nivel formativo u otros factores de vulnerabilidad social.»

Dos. En el artículo 14 se modifica el apartado 2, que tendrá la siguiente redacción:

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

- a) Cuando de la legislación sectorial resulte que deba ser sufragado de forma total o parcial por la administración pública o por entidades prestadoras de servicios.
- b) Cuando se supere el límite del deber de conservación, conforme a lo dispuesto en el artículo 19.»

Tres. En el artículo 18 se añaden los apartados 4, 5 y 6, con la siguiente redacción:

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

- a) Con carácter general, los terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 500 años se clasificarán como suelo rústico o se incluirán en los sistemas generales de espacios libres públicos o espacios protegidos. En tal

caso, las construcciones existentes que sean susceptibles de ocupación humana permanente se declararán expresamente fuera de ordenación, excepto las dedicadas a la piscicultura y su industria de transformación.

- b) Excepcionalmente, los terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 100 años podrán ser clasificados como suelo urbano cuando ya tuvieran dicha clasificación. En tal caso quedarán sometidos a las restricciones específicas que determine el organismo de cuenca.
- c) Justificadamente, los demás terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 500 años podrán ser clasificados como suelo urbano o urbanizable cuando ya tuvieran dicha clasificación, o si no la tuvieran, previo informe favorable del organismo de cuenca, que podrá establecer restricciones y medidas de protección específicas.»

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

- a) Con carácter general, los terrenos situados en el ámbito de influencia territorial que se determine para cada uno de los establecimientos ya existentes afectados por el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban las medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, se clasificarán como suelo rústico o se incluirán en sistemas generales, salvo en los de equipamientos y espacios libres. Para la determinación del ámbito de influencia territorial se tendrá en cuenta la evaluación del informe de seguridad a que se refiere el citado Real Decreto.
- b) Excepcionalmente, los terrenos situados en el ámbito de influencia territorial de los establecimientos citados en la letra anterior, podrán ser clasificados como suelo urbano cuando ya tuvieran dicha clasificación. En tal caso quedarán sometidos a las restricciones específicas que pudieran derivarse de la evaluación del informe de seguridad.
- c) En caso de implantación de nuevos establecimientos afectados por el citado Real Decreto, los terrenos situados en el ámbito de influencia territorial se clasificarán como suelo rústico o se incluirán en sistemas generales, salvo en los de equipamientos y espacios libres.»

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

Cuatro. Se modifica el artículo 19, que tendrá la siguiente redacción:

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

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

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

2. A tal efecto se entiende por:

- a) Seguridad: conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.
- b) Salubridad: conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población.
- c) Ornato público: conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad.
- d) Accesibilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de los inmuebles y los espacios urbanos que permiten su utilización por todas las personas, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas.
- e) Habitabilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad.

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

- a) El límite del deber de conservación de un inmueble se fija en la mitad de su coste de reposición.
- b) Se entiende por coste de reposición el valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta equivalente al original, calculado conforme a las siguientes reglas:
 - 1.^a Se considerará la misma superficie construida.
 - 2.^a Se considerarán características constructivas análogas a las del inmueble original, con nivel de calidad equivalente, y de forma que sea posible su autorización conforme a la normativa vigente.
 - 3.^a Se incluirán el coste de ejecución, los gastos financieros, el beneficio empresarial, los honorarios profesionales y los tributos que graven la construcción.
 - 4.^a Se excluirá el valor del suelo.
 - 5.^a No se realizarán depreciaciones de ningún tipo.

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

Cinco. En el artículo 25 se añade la letra c) del apartado 2, con la siguiente redacción:

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

Seis. En el artículo 26, las letras d) y e) del apartado 1 pasan a ser respectivamente las letras c) y d) del mismo apartado, y se añade el apartado 3, con la siguiente redacción:

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

Siete. En el artículo 27 se modifican los epígrafes 1.º y 2.º del apartado 2.b), que tendrán la siguiente redacción:

«1.º Cuando el sector que se va a clasificar tenga uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, entendiéndose incluida la explotación agropecuaria intensiva.»

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

Ocho. En el artículo 40 se modifica el epígrafe 2.º del apartado 1.b), que tendrá la siguiente redacción:

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

- En actuaciones de regeneración o renovación urbana, la suma del aprovechamiento original más el 95 por ciento del incremento.
- En otro caso, la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.»

Nueve. En el artículo 41 se modifica la letra b) del apartado 1, que tendrá la siguiente redacción:

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

Diez. En el artículo 42 se modifica el epígrafe 1.º del apartado 1.b), que tendrá la siguiente redacción:

«1.º En municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, corresponde a los propietarios:

- En sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural: el 100 por ciento.
- En otros sectores que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana: el 95 por ciento.
- En los demás sectores: el 90 por ciento.»

Once. En el artículo 44 se modifica el epígrafe 1.º del apartado 1.b), que tendrá la siguiente redacción:

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

Doce. Se modifica la rúbrica de la sección 4.ª del capítulo III del título I, que tendrá la siguiente redacción:

«Sección 4.ª Régimen del suelo urbano o urbanizable sin desarrollar.»

Trece. Se modifica el artículo 47, que tendrá la siguiente redacción:

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

- a) En suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, los usos que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.
- b) En suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, los usos que no resulten incompatibles con dicha ordenación detallada.
- c) En suelo urbanizable, los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común.»

Catorce. En el artículo 48 se modifica el epígrafe 3.º del apartado b) y se añade el epígrafe 4.º del apartado b), todo lo cual tendrá la siguiente redacción:

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

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

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

- Cuando los inmuebles entregados a la administración se integren en un parque público de alquiler.
- Previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 438.»

Quince. En el artículo 49 se suprime el apartado 3.

Dieciséis. En el artículo 50 se suprime el apartado 4.

Diecisiete. En el artículo 57 se modifican los apartados b), d), e) y f) y se añaden los epígrafes 3.º y 4.º del apartado g), todo lo cual tendrá la siguiente redacción:

- «b) Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.»
- «d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.»
- «e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.»
- «f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.»

«3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.»

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

Dieciocho. En el artículo 58 se modifica la letra b) del apartado 1, que tendrá la siguiente redacción:

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

Diecinueve. En el artículo 61 bis se modifica el apartado a), que tendrá la siguiente redacción:

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

Veinte. En el artículo 67 se modifican el apartado 1 y el primer párrafo del apartado 3, que tendrán la siguiente redacción:

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

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

Veintiuno. En el artículo 69 se modifica el primer párrafo, que tendrá la siguiente redacción:

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

Veintidós. En el artículo 71 se modifican el primer párrafo y el apartado a), que tendrán la siguiente redacción:

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

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

Veintitrés. En el artículo 72 se modifica el primer párrafo, que tendrá la siguiente redacción:

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

Veinticuatro. En el artículo 73 se modifica el primer párrafo del apartado 1, que tendrá la siguiente redacción:

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

Veinticinco. En el artículo 74 se modifica el primer párrafo, que tendrá la siguiente redacción:

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

Veintiséis. En el artículo 76 se modifican los apartados c) y d), que tendrán la siguiente redacción:

«c) Normas Urbanísticas de Coordinación:

- 1.º Son obligatorias en los municipios incluidos en las áreas funcionales estables definidas en la Ley 9/2014, de 27 de noviembre, por la que se declaran las áreas funcionales estables de Castilla y León y se modifica la Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- 2.º Son potestativas en los demás ámbitos donde sea conveniente coordinar las determinaciones del planeamiento municipal.»

«d) Normas Urbanísticas Territoriales:

- 1.º Son potestativas en los ámbitos sin determinaciones de planeamiento urbanístico en los que sea conveniente desarrollar el régimen previsto en los artículos 66 a 74.
- 2.º Utilizarán de forma preferente el ámbito de una o varias de las unidades básicas de ordenación y servicios del territorio definidas en la Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.»

Veintisiete. En el artículo 77 bis se modifica la letra c) del apartado 2, que tendrá la siguiente redacción:

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

Veintiocho. Se modifica el artículo 79, que tendrá la siguiente redacción:

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

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

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

Veintinueve. En el artículo 80, el apartado 1.e) pasa a ser el apartado 1.d) y se modifica el epígrafe 4.º del apartado 1.a), que tendrá la siguiente redacción:

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

Treinta. Se modifica el artículo 81, que tendrá la siguiente redacción:

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

- a) Respetar lo dispuesto en la normativa urbanística y sectorial, con especial atención a los objetivos generales de la actividad urbanística pública señalados en el artículo 5.
- b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal, con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes y con las demás políticas municipales.
- c) Resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios del término municipal correspondiente y de su área de influencia. A tal efecto el Plan General debe tener en cuenta:
 - 1.º Las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y de los instrumentos de planeamiento de ámbito supramunicipal.
 - 2.º La condición del municipio como centro urbano de referencia conforme a las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León aprobadas por Ley 3/2008, de 17 de junio.
 - 3.º La situación del municipio en ámbitos susceptibles de desarrollo económico que precisen la previsión ordenada de suelo industrial o de servicios.
 - 4.º La situación del municipio en ámbitos que por su atractivo turístico precisen la previsión ordenada de suelo para segunda residencia y usos vinculados al ocio.
 - 5.º Las demandas que planteen los agentes sociales y económicos y la población en general.
- d) Orientar el crecimiento de los núcleos de población a completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes y solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas, favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos de población. A tal efecto:
 - 1.º Al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas ya existentes en el término municipal y las nuevas viviendas previstas por el Plan General se situarán en suelo urbano.
 - 2.º Se planificarán actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, con especial atención a los espacios urbanos vulnerables.
 - 3.º Salvo cuando un instrumento de ordenación del territorio señale otros criterios, no se crearán nuevos núcleos de población, ni se ampliarán los existentes de manera que se comprometa o perjudique la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios de interés general.

- e) Tener en cuenta los riesgos naturales y tecnológicos detectados en el término municipal, de conformidad con los criterios de la administración competente para la protección de cada riesgo, y respetando las reglas establecidas en el artículo 18.
- f) Reservar terrenos para el emplazamiento de actividades industriales, logísticas y productivas en general, teniendo en cuenta la variedad de sus requerimientos funcionales y la necesidad de flexibilidad para adaptarse a la evolución de las condiciones socioeconómicas.
- g) Promover la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público, y su coordinación con el planeamiento urbanístico.
- h) Proteger el patrimonio cultural, el medio ambiente y el paisaje, incluyendo las determinaciones precisas para la conservación y en su caso recuperación de las condiciones ambientales adecuadas.
- i) Mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.
- j) Facilitar las actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y fomentar el uso de las energías renovables y la sustitución progresiva del empleo de combustibles fósiles.»

Treinta y uno. En el artículo 83 se modifican las letras a), b), c), d) y g) del apartado 1 y el apartado 4, que tendrán la siguiente redacción:

- «a) El Plan General puede incluir en los sistemas generales terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación. No obstante, los terrenos destinados a sistema general que aún no hayan pasado a titularidad pública solo podrán clasificarse como suelo urbano o urbanizable si se incluyen en algún sector o se adscriben porcentualmente a un conjunto de sectores.»
- «b) El sistema general de vías públicas se planificará con criterios de urbanización y diseño que favorezcan:
 - 1.º La implantación, desarrollo y ampliación de los sistemas de transporte público.
 - 2.º La mejora de la calidad de las vías existentes, en particular de las áreas peatonales.
 - 3.º La viabilidad de los modos de transporte no motorizados, en especial los recorridos peatonales y ciclistas.
 - 4.º La construcción de aparcamientos disuasorios en la periferia urbana, con acceso al transporte público, con una capacidad mínima total de una plaza por cada 500 habitantes.»

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

- 1.º Se dará prioridad a la seguridad de la población y a la protección del medio ambiente.
- 2.º Se procurará la funcionalidad y eficiencia de los servicios así como su planificación coordinada con las demás determinaciones del planeamiento urbanístico, atendiendo a su ampliación futura.
- 3.º Se adoptarán las medidas precisas para la depuración de las aguas residuales y el tratamiento de los residuos sólidos que se generen en el ámbito de planeamiento.
- 4.º Se promoverá el drenaje natural, el uso de energías renovables, el uso compartido de las infraestructuras y su canalización subterránea, así como su integración ambiental.
- 5.º Cuando alguno de los elementos del sistema general de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres.»

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

- 1.º Se promoverá su accesibilidad y su uso por la población.
- 2.º Se favorecerá la transición entre el medio urbano y el medio natural; a tal efecto el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.
- 3.º Se promoverá la recuperación de los cauces fluviales y sus zonas de afección, y su integración respetuosa con el medio urbano.»

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

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

Treinta y dos. Se modifica el artículo 84, que tendrá la siguiente redacción:

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

- a) Catalogar todos los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados, por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en la normativa urbanística o por su relación con el dominio público, tales como:
 - 1.º Los Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración.
 - 2.º Los espacios urbanos relevantes.

- 3.º Los elementos y tipos arquitectónicos singulares.
 - 4.º Las obras públicas e infraestructuras de valor cultural o histórico.
 - 5.º Los paisajes de interés cultural o histórico, así como aquellos elementos del paisaje que presenten un valor destacado por su singularidad, calidad o fragilidad.
 - 6.º Las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
 - 7.º En general, los demás elementos del patrimonio histórico, arqueológico y etnológico.
- b) Indicar el grado de protección de cada uno de los elementos catalogados, que puede ser integral, estructural o ambiental; estos grados de protección pueden dividirse en subcategorías para una mejor adaptación a las características del elemento protegido.
- c) En las áreas de manifiesto valor cultural, y en todo caso en los Bienes de Interés Cultural declarados con categoría de Conjunto Histórico, Conjunto Etnológico, Sitio Histórico y Zona Arqueológica, delimitar el ámbito para elaborar un Plan Especial de Protección, abarcando al menos el área declarada Bien de Interés Cultural y su entorno de protección, y señalar los objetivos, criterios y demás condiciones para la elaboración del Plan Especial.»

Treinta y tres. En el artículo 85 se modifica el apartado 1, que tendrá la siguiente redacción:

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

- a) Tendrán una superficie no superior a 100 hectáreas, y se delimitarán sobre barrios tradicionales, sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable ya ejecutados, áreas de ordenación homogénea o áreas de influencia de dotaciones urbanísticas, pudiendo ser discontinuos.
- b) Se tomarán como referencia objetiva y preferente para analizar y controlar:
 - 1.º La ejecución de las determinaciones del Plan General.
 - 2.º La adecuación de las dotaciones urbanísticas.
 - 3.º La conveniencia de actualizar o modificar la ordenación detallada vigente.
 - 4.º La influencia de las modificaciones que se propongan y de las demás circunstancias no previstas en el propio Plan General.»

Treinta y cuatro. En el artículo 86 bis, se suprime el apartado 4 y se modifican las letras a) y b) del apartado 2 y la letra c) del apartado 3, que tendrán la siguiente redacción:

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

- «b) Donde se justifique la conveniencia de respetar los parámetros de la edificación tradicional, en especial en los conjuntos históricos y en su entorno, y en las zonas con poblamiento disperso, se podrán establecer densidades inferiores a los límites citados hasta en un 50 por ciento.»
- «c) Previa aprobación de una Norma Técnica Urbanística que las regule, el Plan General podrá admitir excepciones o reducciones al cómputo de edificabilidad, a fin de incentivar:
 - 1.º La sustitución de infraviviendas por viviendas que reúnan los requisitos legalmente exigibles.
 - 2.º La implantación de dotaciones privadas no lucrativas, de otros usos no lucrativos, de instalaciones obligatorias conforme a la normativa y en general de usos que se consideren de interés público.
 - 3.º La reducción de la demanda energética de calefacción o refrigeración mediante la realización de obras o la instalación de dispositivos bioclimáticos.
 - 4.º La reducción del consumo de energía primaria no renovable mediante la realización de obras, la implantación de instalaciones energéticas comunes o la instalación de captadores solares.»

Treinta y cinco. En el artículo 90 se modifica el apartado 2, que tendrá la siguiente redacción:

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

Treinta y seis. En el artículo 91 se modifica el epígrafe 1.º del apartado a), se añade el epígrafe 5.º del apartado a) y se añade el epígrafe 3.º del apartado b), todo lo cual tendrá la siguiente redacción:

- «1.º Delimitación de ámbitos de planeamiento de desarrollo, cuando sea conveniente para establecer, modificar, completar o mejorar la ordenación detallada mediante un ulterior instrumento de planeamiento de desarrollo. Para estos ámbitos debe indicarse al menos su delimitación y los objetivos y criterios de planificación.»
- «5.º Delimitación de ámbitos para el desarrollo de actuaciones de rehabilitación, regeneración urbana o renovación urbana.»
- «3.º Delimitación de áreas de regularización en suelo rústico de asentamiento irregular, que podrán incluir terrenos exteriores al ámbito a regularizar cuando sean imprescindibles para la ubicación de dotaciones urbanísticas, y siempre que no se trate de suelo rústico con protección natural, cultural o especial.»

Treinta y siete. Se modifica el artículo 92, que tendrá la siguiente redacción:

«1. En suelo urbano consolidado, el Plan General de Ordenación Urbana puede establecer todas o algunas de las determinaciones de ordenación detallada en los ámbitos donde sea conveniente hacerlo, o donde sea necesario actualizar o modificar

las determinaciones de ordenación detallada que estuvieran vigentes con anterioridad. Respecto de las demás determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, el Plan General deberá indicar si mantiene la vigencia de las anteriores o remite su establecimiento a un ulterior plan especial.

2. La ordenación detallada del suelo urbano consolidado comprende:

- a) Calificación urbanística (artículo 94).
- b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos (artículo 95).
- c) Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo (artículo 96).
- d) Unidades de normalización (artículo 97).
- e) Usos fuera de ordenación (artículo 98).
- f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (artículo 99).
- g) Áreas de tanteo y retracto (artículo 100).»

Treinta y ocho. En el artículo 93 se modifica el primer párrafo, que tendrá la siguiente redacción:

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

Treinta y nueve. En el artículo 94 se modifican el primer párrafo y la letra b) del apartado 1, el apartado 2 y el apartado 4, que tendrán la siguiente redacción:

«1. La calificación urbanística comprende:»

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

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

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

Cuarenta. En el artículo 95 se modifican los apartados 1, 3 y 4, que tendrán la siguiente redacción:

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

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

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

- a) Establecer una calificación diferente para el subsuelo permitiendo la implantación de usos privados, siempre que se garantice la viabilidad del uso dotacional sobre rasante.
- b) Señalar otras condiciones y normas para la ordenación, urbanización y uso de cualquiera de las dotaciones urbanísticas que prevea.»

Cuarenta y uno. Se modifica el artículo 96, incluida su rúbrica, que tendrá la siguiente redacción:

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

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

Cuarenta y dos. Se modifica el artículo 97, que tendrá la siguiente redacción:

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

Cuarenta y tres. Se modifica el artículo 98, que tendrá la siguiente redacción:

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

Cuarenta y cuatro. Se modifica el artículo 99, que tendrá la siguiente redacción:

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

Cuarenta y cinco. Se modifica el artículo 100, que tendrá la siguiente redacción:

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

Cuarenta y seis. Se modifica el artículo 103, que tendrá la siguiente redacción:

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

- a) La edificabilidad se expresa en metros cuadrados edificables, con independencia del uso previsto.
- b) El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.
- c) En las nuevas construcciones, se procurará la correcta orientación para beneficiarse de factores naturales como los efectos de soleamiento y el régimen de vientos.
- d) Se establecerán las medidas precisas para la recuperación de los cauces fluviales y sus zonas de afección, y su integración respetuosa con el medio urbano.

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

- a) La altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.
- b) Se evaluará la exposición de las áreas residenciales y de los equipamientos sanitarios, educativos y asistenciales a las fuentes existentes y previstas de contaminación.
- c) Se procurará implantar sistemas colectivos de calefacción susceptibles de gestión centralizada.
- d) Cuando se ocupen zonas de servidumbre acústica de grandes infraestructuras de transporte, se dispondrán apantallamientos que reduzcan el ruido en el exterior de las áreas habitadas por debajo de los valores establecidos como límite de inmisión.»

Cuarenta y siete. En el artículo 104 se modifican el apartado 1, las letras b) y c) del apartado 3 y el apartado 4, que tendrán la siguiente redacción:

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

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

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

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

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

- a) Deben asumir las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales y locales de vías públicas, que sean necesarios para garantizar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.
- b) Deben incluir un estudio de movilidad generada, que evalúe la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos.»

Cuarenta y ocho. En el artículo 105 se modifica la letra a) del apartado 1 y se añaden las letras d), e) y f) del apartado 2, todo lo cual tendrá la siguiente redacción:

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

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

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

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

Cuarenta y nueve. En el artículo 106, el apartado 3 pasa a ser el apartado 2 y se modifica la letra a) del apartado 1, que tendrá la siguiente redacción:

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

Cincuenta. En el artículo 108 se suprime la letra d) del apartado 2.

Cincuenta y uno. En el artículo 113 se modifican los apartados a) y b), que tendrán la siguiente redacción:

«a) Para los ámbitos de suelo urbano consolidado y los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en los que el Plan General establezca la ordenación detallada, la normativa debe organizarse en ordenanzas de uso del suelo.»

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

Cincuenta y dos. En el artículo 114, se suprime el apartado c) y se modifica el apartado b), que tendrá la siguiente redacción:

«b) Para los ámbitos de suelo urbano consolidado y los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con ordenación detallada, los planos deben expresar las determinaciones que procedan de las citadas en los artículos 92 a 108, a escala mínima 1:1.000.»

Cincuenta y tres. Se modifica el artículo 115, que tendrá la siguiente redacción:

«El catálogo del Plan General de Ordenación Urbana debe recoger sus determinaciones escritas y gráficas sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados, conforme a los artículos 84 y 96, incluyendo la información suficiente para la identificación de cada uno de sus elementos y de los valores singulares que justifiquen su catalogación. En los ámbitos con ordenación detallada se incluirán además las medidas de protección, conservación y recuperación que procedan en cada caso.»

Cincuenta y cuatro. Se modifica el apartado 2.b) del artículo 121, que tendrá la siguiente redacción:

«b) Los criterios, normas y otras previsiones que procedan para su protección, conservación y en su caso recuperación, y en general para concretar con precisión los términos en los que haya de cumplirse el deber de adaptación al entorno conforme al artículo 17, todo lo cual tendrá carácter de determinaciones de ordenación detallada.»

Cincuenta y cinco. En el artículo 122 se modifican las letras c) y d) del apartado 2, que tendrán la siguiente redacción:

«c) Edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, sin superar 5.000 metros cuadrados por hectárea, aplicándose también las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.»

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

Cincuenta y seis. Se modifica el artículo 124, que tendrá la siguiente redacción:

«En suelo rústico, las Normas Urbanísticas Municipales deben establecer los parámetros y condiciones aplicables a los usos permitidos y sujetos a autorización.»

Cincuenta y siete. En el artículo 125 se modifica el epígrafe 1.º del apartado a) y se añaden el epígrafe 5.º del apartado a) y el epígrafe 3.º del apartado c), todo lo cual tendrá la siguiente redacción:

«1.º Delimitación de ámbitos de planeamiento de desarrollo, cuando sea conveniente para establecer, modificar, completar o mejorar la ordenación detallada mediante un ulterior instrumento de planeamiento de desarrollo.»

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

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

Cincuenta y ocho. Se suprime la letra a) del apartado 4 del artículo 127.

Cincuenta y nueve. En el artículo 130 ter se añade la letra e) del apartado 1 y se modifica el apartado 3, todo lo cual tendrá la siguiente redacción:

«e) Además de lo anterior, en las áreas funcionales estables definidas en la Ley 9/2014, de 27 de noviembre, las Normas Urbanísticas de Coordinación deben:

- 1.º Coordinar y armonizar las determinaciones del planeamiento urbanístico en su ámbito, entre sí y con la planificación sectorial y los instrumentos de ordenación del territorio.
- 2.º Plantear y desarrollar estrategias comunes de regeneración y renovación urbana y fomento del crecimiento urbano compacto.
- 3.º Identificar dentro de su ámbito:
 - Áreas de urbanización preferente: espacios que pertenecen al sistema urbano continuo, donde debe fomentarse la instalación de actividades y el desarrollo de nuevos crecimientos, a fin de colmatarlos apoyándose en las infraestructuras existentes.
 - Áreas de urbanización saturadas: espacios que concentran congesivamente los desarrollos relevantes, lo que hace preciso el control de los efectos acumulativos que toda nueva actividad pueda tener en las ya existentes y en las infraestructuras disponibles.»

«3. Las Normas Urbanísticas Territoriales podrán establecer también todas o algunas de las determinaciones previstas para las Normas Urbanísticas Municipales.»

Sesenta. En el artículo 143 se modifican las letras b) y e) del apartado 2 y se añaden las letras f) y g) del apartado 2, todo lo cual tendrá la siguiente redacción:

«b) Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, u otras operaciones de reforma interior.»

«e) Planificar y ordenar los terrenos de suelo rústico de asentamiento irregular incluidos en áreas de regularización.»

«f) Establecer, actualizar o modificar la ordenación detallada de ámbitos de suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado.»

«g) Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.»

Sesenta y uno. En el artículo 144 se modifican el apartado 2 y la letra b) del apartado 3, que tendrán la siguiente redacción:

«2. Los Planes Especiales no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el planeamiento general, con la excepción prevista en el artículo 146. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico indicando de forma expresa su carácter vinculante.»

«b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y los instrumentos de planeamiento de ámbito supramunicipal.»

Sesenta y dos. En el artículo 145 se añade la letra c) del apartado 5, con la siguiente redacción:

«c) Los Planes Especiales podrán modificar justificadamente las determinaciones de planeamiento previamente establecidas que no se consideren de ordenación general. En cuanto a las de ordenación general, únicamente podrán mejorar su identificación aportando un mayor grado de detalle.»

Sesenta y tres. En el artículo 146 se modifican los apartados 1, 2, 4 y 5, y se añade el apartado 6, todo lo cual tendrá la siguiente redacción:

«1. Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la planificación de las actuaciones rehabilitación, regeneración y renovación urbana.»

«2. Asimismo los Planes Especiales de Reforma Interior podrán tener por objeto la ejecución de otras operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones ambientales, de habitabilidad o de accesibilidad, la obtención de suelo dotacional, la recuperación de los espacios públicos, la resolución de los problemas de circulación o cualesquiera otros fines análogos.»

«4. Los Planes Especiales de Reforma Interior pueden aplicarse en cualquier clase y categoría de suelo, e incluso abarcar terrenos incluidos en varias clases y categorías, sin perjuicio de que mantengan su respectivo régimen jurídico.»

«5. Los Planes Especiales de Reforma Interior deben contener las determinaciones y la documentación más adecuadas a su finalidad específica, y además:

- a) Un estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, incluidas las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.
- b) Cuando aún no haya sido establecida la ordenación detallada, o cuando sea necesario modificarla, las determinaciones y documentación señaladas para los Estudios de Detalle.»

«6. Los Planes Especiales de Reforma Interior que tengan por objeto planificar actuaciones de regeneración o renovación urbana pueden, justificadamente:

- a) Efectuar los cambios de clasificación y calificación de suelo necesarios para la ejecución de sus fines; no obstante, sólo podrán afectar a terrenos clasificados como suelo rústico cuando sea necesario para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, con un máximo del 10 por ciento de la superficie total del ámbito, y en ningún caso cuando estén protegidos conforme a la legislación sectorial.
- b) Excluir el criterio de mantenimiento de la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes, salvo en los bienes de interés cultural y sus entornos de protección.»

Sesenta y cuatro. Se añade el artículo 146 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 146 bis. Planes Especiales de Regularización.

1. Los Planes Especiales de Regularización tienen por objeto ordenar los terrenos de suelo rústico de asentamiento irregular incluidos en áreas de regularización, a fin de:

- a) Corregir los efectos negativos de la ocupación.
- b) Proteger el medio ambiente y prevenir riesgos en materia de salubridad, tráfico, incendio e inundación.
- c) Regularizar y consolidar el asentamiento, en especial en cuanto a la dotación de servicios y accesos necesarios para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

2. A tal efecto los Planes Especiales de Regularización:

- a) Ordenarán y programarán las dotaciones urbanísticas, infraestructuras y demás actuaciones precisas para regularizar y consolidar el área de regularización.
- b) Establecerán las medidas precisas para corregir los efectos negativos de la ocupación, proteger el medio ambiente y prevenir riesgos en materia de salubridad, tráfico, incendio e inundación.
- c) Establecerán las condiciones y parámetros específicos de los usos autorizables en el área de regularización conforme al artículo 61 bis, así como las demás condiciones de ordenación que procedan para cumplir los objetivos señalados en los apartados anteriores.

3. Las determinaciones del Plan Especial de Regularización podrán ejecutarse mediante los procedimientos de gestión urbanística habilitados para las actuaciones aisladas o integradas en el título III, según las características de cada ámbito, lo que deberá ser previsto en el Plan Especial.»

Sesenta y cinco. En el artículo 147 se modifica el apartado 1, que tendrá la siguiente redacción:

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

Sesenta y seis. En el artículo 152 se modifica el apartado 4, que tendrá la siguiente redacción:

«4. La elaboración del Avance es obligatoria para los instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica o evaluación de impacto ambiental, y tendrá la consideración de “documento inicial” a efectos de los trámites previstos en la legislación ambiental. A tal efecto deberá incluir el contenido exigido en dicha legislación.»

Sesenta y siete. Se modifica el artículo 157, que tendrá la siguiente redacción:

«1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.»

Sesenta y ocho. En el artículo 160 se añade el apartado 4, con la siguiente redacción:

«4. Los Ayuntamientos que cuenten con firma electrónica podrán remitir el expediente administrativo y la documentación técnica en soporte electrónico adecuadamente diligenciado en dicha forma.»

Sesenta y nueve. En el artículo 161 se modifican la letra b) del apartado 3 y el apartado 4, que tendrán la siguiente redacción:

«b) Suspender su aprobación definitiva para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo.»

«4. El transcurso de los plazos citados en el apartado anterior sin que el Ayuntamiento eleve de nuevo el instrumento con las deficiencias debidamente subsanadas, podrá justificar la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables al Ayuntamiento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública, solicitar informes sectoriales o realizar trámites ante otras administraciones públicas.»

Setenta. Se modifica el artículo 162, que tendrá la siguiente redacción:

«1. El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general, y notificar dicha resolución al Ayuntamiento, antes de tres meses desde la recepción del instrumento con toda su documentación técnica y administrativa completa, transcurridos los cuales el instrumento puede entenderse aprobado definitivamente por silencio.

2. Sin perjuicio del transcurso del plazo citado en el apartado 1, no puede entenderse aprobado definitivamente por silencio ningún instrumento de planeamiento general:

- a) Que no contenga todas las determinaciones y documentación exigibles.
- b) Cuyo procedimiento de elaboración y aprobación no haya cumplido lo dispuesto en los artículos 153 a 160, en especial en cuanto al trámite de información pública.

3. Cuando tras la aprobación definitiva por silencio se aprecie la existencia de deficiencias que no incurran en los supuestos citados en el apartado anterior, pueden ser subsanadas por el órgano competente para la aprobación definitiva.»

Setenta y uno. En el artículo 163 se modifica el epígrafe 2.º del apartado b), que tendrá la siguiente redacción:

«2.º En los demás Municipios, conforme a los artículos 159 a 162.»

Setenta y dos. En el artículo 165 se modifica la letra b) del apartado 2, que tendrá la siguiente redacción:

«b) Suspender su aprobación definitiva para que quien promueva el instrumento subsane las deficiencias dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo. El transcurso de dicho plazo podrá justificar la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables a quien promueva el instrumento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública o solicitar informes sectoriales.»

Setenta y tres. Se modifica el artículo 166, que tendrá la siguiente redacción:

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

2. Sin perjuicio del transcurso del plazo citado en el apartado anterior, no puede entenderse aprobado definitivamente por silencio ningún instrumento de planeamiento de desarrollo que incurra en alguno de los supuestos previstos en el artículo 162.2.

3. Cuando tras la aprobación definitiva por silencio se aprecie la existencia de deficiencias que no incurran en los supuestos citados en el apartado anterior, pueden ser subsanadas por el órgano competente para la aprobación definitiva.»

Setenta y cuatro. En el artículo 170 el texto antes vigente pasa a ser el apartado 1, y se añade el apartado 2, que tendrá la siguiente redacción:

«2. En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, respetando los estándares con los que se aprobó el sector.»

Setenta y cinco. En el artículo 172 el texto antes vigente pasa a ser el apartado 1, y se añade la letra c) del apartado 1 y el apartado 2, con la siguiente redacción:

«c) Cuando se trate de sistemas generales en cualquier clase de suelo, en cualquier ubicación justificada dentro del término municipal.»

«2. Lo dispuesto en el apartado anterior no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.»

Setenta y seis. En el artículo 173 el texto antes vigente pasa a ser el apartado 1, y del mismo se modifica la letra c) y se suprime la letra d); asimismo se añade un nuevo apartado 2. Todo ello tendrá la siguiente redacción:

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

«2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.»

Setenta y siete. Se añade el artículo 173 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 173 bis. Modificaciones para mejorar la accesibilidad.

1. La necesidad de ocupar superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas se declara causa suficiente para modificar su clasificación y calificación cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que dicha ocupación sea indispensable para la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados u otros servicios comunes legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- b) Que se asegure la funcionalidad de los espacios públicos resultantes.

2. En los mismos términos, la necesidad de ocupación de los terrenos citados en el apartado anterior se declara también causa suficiente para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o en su caso la agrupación de comunidades.»

Setenta y ocho. En el artículo 174 se modifica el apartado b), que tendrá la siguiente redacción:

«b) Cuando el acuerdo fuera adoptado por el Ayuntamiento, este debe notificarlo a la Administración de la Comunidad, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado en soporte informático, como condición previa a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva. En caso de aprobación por silencio, esta obligación corresponderá a los promotores.»

Setenta y nueve. En el artículo 175 se modifica el apartado 4, que tendrá la siguiente redacción:

«4. Transcurrido un mes desde el acuerdo de aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso desde que pueda considerarse aprobado por silencio, sin que la administración competente haya procedido a su publicación oficial, quien lo haya promovido podrá instar a la Consejería competente en materia de urbanismo para que proceda a su publicación oficial.»

Ochenta. En el artículo 180 se modifica el apartado 1, que tendrá la siguiente redacción:

«1. Procederá la subrogación de la Administración de la Comunidad en las competencias municipales de elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, de oficio o a instancia de quienes se sientan perjudicados por la inactividad municipal:

- a) En los supuestos previstos en el artículo 77 bis.
- b) Si una vez transcurridos los plazos previstos en los artículos 154.2, 159.2, 161.4, 165.2, 179.2 y 181.1, no se hubieran cumplimentado los trámites establecidos en dichos preceptos.»

Ochenta y uno. Se añade el artículo 181, con la siguiente redacción:

«Artículo 181. Planeamiento urbanístico anulado.

1. En caso de anulación de instrumentos que hayan establecido determinaciones de planeamiento urbanístico, cuando la recuperación de la vigencia del planeamiento anterior resulte lesiva para el interés público, la consejería competente en materia de urbanismo podrá:

- a) Señalar los plazos y el procedimiento para la tramitación del instrumento que haya de establecer nuevas determinaciones.
- b) Indicar la normativa que deba aplicarse transitoriamente.

2. La orden correspondiente se someterá a audiencia del Ayuntamiento afectado e informe del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León. Una vez dictada se publicará en el “Boletín Oficial de Castilla y León” y se notificará al Ayuntamiento.»

Ochenta y dos. En el artículo 185 se modifica el primer párrafo del apartado 2, que tendrá la siguiente redacción:

«2. No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el apartado anterior, podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable:»

Ochenta y tres. En el artículo 186 se modifica el apartado 1, que tendrá la siguiente redacción:

«1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, solo podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.»

Ochenta y cuatro. En el artículo 188 se modifican los apartados 1 y 2 y se intercala un nuevo apartado 3, pasando los apartados 3 y 4 originales a ser los nuevos apartados 4 y 5; los apartados 1, 2 y 3 tendrán la siguiente redacción:

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

«2. En suelo urbano no consolidado, la gestión urbanística se efectúa mediante actuaciones integradas, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación, de regeneración o de renovación.»

«3. En suelo urbanizable, la gestión urbanística se efectúa mediante actuaciones integradas, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación.»

Ochenta y cinco. En el artículo 189 se modifican la letra a) del apartado 1 y el primer párrafo y la letra a) del apartado 2, que tendrán la siguiente redacción:

«a) En suelo urbano consolidado, el instrumento de planeamiento general en los ámbitos donde establezca la ordenación detallada, y un Estudio de Detalle o un Plan Especial en los demás ámbitos.»

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

«a) Actuaciones aisladas de urbanización y de rehabilitación en los terrenos que tengan la condición de suelo urbano.»

Ochenta y seis. En el artículo 191 se modifica el apartado b), que tendrá la siguiente redacción:

«b) Los propietarios de terrenos y los demás afectados por actuaciones urbanísticas, sea individualmente o asociados en una entidad urbanística colaboradora.»

Ochenta y siete. En el artículo 192 se añade la regla 3.^a del apartado 3.b), con la siguiente redacción:

«3.^a Asimismo pueden regularse condiciones para la incorporación de otras personas físicas o jurídicas afectadas por la actuación, y en particular de los sujetos citados en los artículos 462 y 463.»

Ochenta y ocho. En el artículo 193 se modifican las letras a), b), d), e), f) y g) del apartado 1, así como los apartados 3 y 4, todo lo cual tendrá la siguiente redacción:

«a) La iniciativa de constitución se realizará por todos o algunos de los afectados por una actuación urbanística, o bien por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de todos o algunos de los citados afectados. A tal efecto se adjuntará:

- 1.º Una propuesta de estatutos.
- 2.º Una primera relación de miembros de la entidad, con sus respectivas direcciones a efectos de notificaciones.
- 3.º Una primera relación de las fincas incluidas en la actuación de las que sean titulares las personas citadas en el epígrafe anterior, aportando nota simple del registro de la propiedad.»

«b) El Ayuntamiento debe notificar la iniciativa de constitución a los propietarios y titulares de derechos que consten en el registro de la propiedad, así como en su caso a los afectados que hayan propuesto o instado la iniciativa, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días.»

«d) Una vez finalizado el plazo de audiencia, el órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local debe resolver sobre la constitución de la entidad, incluida la redacción de sus estatutos, tal como fueron presentados o con las modificaciones que procedan. Este acuerdo, incluyendo los estatutos aprobados, debe publicarse en el “Boletín Oficial de Castilla y León” y notificarse a los propietarios e interesados citados en la letra b), así como al registro de la propiedad y al Registro de Urbanismo de Castilla y León.»

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

«f) La entidad queda constituida y adquiere personalidad jurídica con la publicación del acuerdo de constitución en el “Boletín Oficial de Castilla y León” y su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León.»

«g) Tanto la publicación oficial como la inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León pueden ser instadas por el Ayuntamiento o por la propia entidad. En el citado Registro debe quedar depositada copia del acuerdo de constitución, incluidos los estatutos. La inscripción debe notificarse al Ayuntamiento y al registro de la propiedad.»

«3. Las entidades urbanísticas colaboradoras deben comunicar al Ayuntamiento cualquier modificación que se produzca o acuerde respecto de la relación de sus miembros y de las fincas de las que sean titulares, así como de la composición de su órgano de gobierno.»

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

Ochenta y nueve. En el artículo 206 se modifica el apartado g), que tendrá la siguiente redacción:

«g) El Ayuntamiento debe notificar la finalización del plazo de garantía al urbanizador, así como al registro de la propiedad para la cancelación de la nota de afección de las fincas. Asimismo debe devolver la garantía constituida y reintegrar en su caso los gastos anticipados antes de seis meses desde la finalización del plazo de garantía, salvo cuando las demás obligaciones y responsabilidades del urbanizador no se encuentren extinguidas, en cuyo caso no procederá la devolución de la garantía hasta su completa extinción.»

Noventa. En el artículo 209 se suprime el apartado c), pasando los apartados d) y e) originales a ser los apartados c) y d), y se modifican el primer párrafo y los apartados a) y b), que tendrán la siguiente redacción:

«En la ejecución de las actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberán

garantizar sus derechos de realojo y retorno conforme a la legislación del Estado y complementariamente a las siguientes reglas:»

«a) En actuaciones de expropiación, la obligación de hacer efectivos los derechos de realojo y retorno corresponde a la administración expropiante, o en su caso al beneficiario de la expropiación.»

«b) En actuaciones sin expropiación, la obligación de hacer efectivos los derechos de realojo y retorno corresponde:

1.º Al urbanizador, respecto de los ocupantes en régimen de propiedad.

2.º Al propietario, respecto de los ocupantes en régimen de arrendamiento.»

Noventa y uno. En el artículo 210 se modifica el apartado a), que tendrá la siguiente redacción:

«a) En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada, actuaciones aisladas de urbanización, normalización, rehabilitación y regeneración, así como actuaciones aisladas que combinen el objeto y las características de cualquiera de las citadas.»

Noventa y dos. En el artículo 211 se modifica el apartado b), que tendrá la siguiente redacción:

«b) Completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas que tengan la condición de suelo urbano aunque no cuenten con determinaciones de planeamiento urbanístico, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.»

Noventa y tres. Se modifica la sección 4ª del capítulo II del título III, comprensiva del artículo 222, que tendrá la siguiente redacción:

«Sección 4.ª Actuaciones aisladas de carácter mixto»

«Artículo 222. Actuaciones aisladas de carácter mixto.

Las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado pueden combinar el objeto y las características de todas o algunas de las modalidades previstas en este reglamento: actuaciones de urbanización, de normalización, de rehabilitación y de regeneración. En tal caso en su desarrollo deberán seguirse las reglas establecidas para las modalidades que se apliquen.»

Noventa y cuatro. En el artículo 241 se modifica el apartado f), que tendrá la siguiente redacción:

«f) Documentos que acrediten que, una vez aprobado el Proyecto, podrá constituirse una garantía de urbanización conforme al artículo 202 por el importe que determine el Ayuntamiento entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos. Si el Proyecto se elabora por administraciones públicas o entidades dependientes de las mismas, es suficiente la acreditación de la existencia de crédito comprometido con cargo a fondos públicos.»

Noventa y cinco. En el artículo 258 se modifica el apartado 2, que tendrá la siguiente redacción:

«2. Además de los efectos citados en el artículo 252, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de concierto y otorga la condición de urbanizador, con carácter provisional, a quien se proponga a tal efecto en el Proyecto. Para adquirir tal condición con carácter definitivo, el mismo debe constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto, una garantía de urbanización a determinar por el Ayuntamiento, por un importe de entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos. Si el Proyecto se elabora por administraciones públicas o entidades dependientes de las mismas, es suficiente la acreditación de la existencia de crédito comprometido con cargo a fondos públicos.»

Noventa y seis. En el artículo 263 se modifica el apartado 2, que tendrá la siguiente redacción:

«2. Además de los efectos citados en el artículo 252, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de compensación y otorga la condición de urbanizador, con carácter provisional, a la Junta de Compensación. Para adquirir tal condición con carácter definitivo, la Junta debe constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto, una garantía de urbanización a determinar por el Ayuntamiento, por un importe de entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos.»

Noventa y siete. En el artículo 268 se modifica el apartado 3, que tendrá la siguiente redacción:

«3. El Ayuntamiento puede delegar en la Asociación de Propietarios todas o algunas de sus facultades y obligaciones de urbanizador. En tal caso dicha Asociación debe constituir dentro del mes siguiente a la notificación del acuerdo de delegación, una garantía de urbanización a determinar por el Ayuntamiento, por un importe de entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos.»

Noventa y ocho. En el artículo 273 se modifica el apartado a), que tendrá la siguiente redacción:

«a) Constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto, una garantía de urbanización a determinar por el Ayuntamiento, por un importe de entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos.»

Noventa y nueve. Se modifica el artículo 288, que tendrá la siguiente redacción:

«Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos de uso del suelo:

a) Actos constructivos:

- 1.º Las obras de construcción de nueva planta.
- 2.º Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta.
- 3.º Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.

- 4.º Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.
 - 5.º Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.
 - 6.º Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de las construcciones e instalaciones existentes, cuando tengan carácter integral o total conforme a lo dispuesto en la legislación sobre ordenación de la edificación.
 - 7.º La ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.
 - 8.º La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.
- b) Actos no constructivos:
- 1.º Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.
 - 2.º Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
 - 3.º La primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
 - 4.º Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.
 - 5.º Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.
 - 6.º La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano y en suelo urbanizable.»

Ciento. En el artículo 291 se modifica el apartado 4, que tendrá la siguiente redacción:

«4. Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y para solicitarlas no es necesario acreditar la titularidad de los terrenos afectados, salvo cuando el Ayuntamiento estime que su otorgamiento pueda afectar al dominio público o a suelos patrimoniales.»

Ciento uno. Se suprime el artículo 294.

Ciento dos. En el artículo 296 se modifica el apartado 1, que tendrá la siguiente redacción:

«1. Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas, y notificada la resolución a los interesados, dentro de un plazo de tres meses.»

Ciento tres. En el artículo 299 se modifican el primer párrafo y el apartado a), que tendrán la siguiente redacción:

«Transcurrido el plazo establecido en el artículo 296 sin que se les haya notificado la resolución de la licencia urbanística, los interesados pueden entenderla otorgada por silencio conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo. No obstante:»

«a) La solicitud de licencia urbanística debe entenderse desestimada:

- 1.º Cuando se trate de actos que afecten al dominio público, a Bienes de Interés Cultural declarados o a otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, o a sus zonas de afección.
- 2.º Cuando se trate de los actos citados en los epígrafes 1.º, 2.º y 8.º del apartado a) y 2.º, 3.º, 5.º y 6.º del apartado b) del artículo 288.»

Ciento cuatro. En el artículo 302 se modifica el apartado c), que tendrá la siguiente redacción:

«c) Contratar definitivamente sus servicios sin la previa acreditación de la licencia de primera ocupación o utilización de construcciones o instalaciones.»

Ciento cinco. En el artículo 303 se modifican los apartados 1 y 2, que tendrán la siguiente redacción:

«1. Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deben realizarse dentro de los siguientes plazos, que se señalarán en la propia licencia, en función de la complejidad técnica y demás características de los actos, y dentro de los siguientes márgenes:

- a) Plazo de inicio, que indica el tiempo máximo que puede transcurrir entre el otorgamiento de licencia y el inicio de los actos que ampare: de uno a seis meses desde la notificación del otorgamiento de licencia.
- b) Plazo de finalización, que indica el tiempo máximo que puede transcurrir entre el otorgamiento de licencia y la finalización de los actos que ampare: de tres a treinta y seis meses desde la notificación del otorgamiento de licencia.
- c) Plazo de interrupción máxima, que indica el tiempo máximo que puede transcurrir en caso de interrupción de la ejecución de los actos amparados por licencia, siempre que dicha interrupción se justifique en razones objetivas de naturaleza técnica: de seis a doce meses.

2. En defecto de indicación expresa, los plazos para ejecutar los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística que supongan la realización de obras, serán los máximos citados en el apartado anterior.»

Ciento seis. En el artículo 308 el texto antes vigente pasa a ser el apartado 1, se suprimen las letras d) y e) del apartado 1, se modifica el primer párrafo del apartado 1 y se añade el apartado 2, todo lo cual tendrá la siguiente redacción:

«1. Para autorizar usos excepcionales en suelo rústico mediante el procedimiento establecido en el artículo anterior, el órgano competente para la autorización debe considerar acreditado el interés público que justifique la autorización, y comprobar:»

«2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior no serán exigibles para la autorización de las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación hasta en un 50 por ciento de su superficie, de las construcciones e instalaciones existentes en suelo rústico que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Tener una antigüedad superior a 20 años, tomando como referencia su fecha de terminación, tal como se define el artículo 316.4.
- b) No estar pendientes de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, ni declaradas expresamente fuera de ordenación.»

Ciento siete. Se modifica el artículo 313, incluida su rúbrica, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 313. Licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Para otorgar licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a los usos citados en el artículo 47, se aplicará el procedimiento regulado en los artículos 306 y 307 y las siguientes reglas:

- a) Tanto en la licencia como en la previa autorización de uso debe advertirse su carácter provisional.
- b) La eficacia de la autorización y de la licencia quedará supeditada a su constancia en el registro de la propiedad, con aceptación expresa por los solicitantes de las condiciones establecidas en este artículo.
- c) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada, solo podrán mantenerse hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación. A partir de ese momento dichos usos habrán de cesar, sin derecho a ninguna indemnización, y procederá la demolición de las obras vinculadas a dichos usos. A tal efecto el Ayuntamiento deberá revocar las licencias y otras autorizaciones que hubiera otorgado.
- d) Asimismo serán aplicables las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos.»

Ciento ocho. Se añade el capítulo II del título IV (pasando sus capítulos II y III originales a ser sus capítulos III y IV), comprensivo de los artículos 314 bis a 314 quáter, con la siguiente redacción:

«Capítulo II. Declaración responsable.»

«Artículo 314 bis. Actos sujetos a declaración responsable.

1. Están sujetos al régimen de declaración responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos de uso del suelo:

a) Actos constructivos:

- 1.º Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de las construcciones e instalaciones existentes, cuando tengan carácter no integral o parcial conforme a lo dispuesto en la legislación sobre ordenación de la edificación.

- 2.º Las obras de mantenimiento y reparaciones puntuales del edificio.
- 3.º La ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.
- 4.º Las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado.
- 5.º Las obras menores, tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.

b) Actos no constructivos:

- 1.º El cambio de uso de las construcciones e instalaciones existentes.
- 2.º Las obras de construcción o instalación de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.
- 3.º La colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles desde las vías públicas.
- 4.º El uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones existentes.
- 5.º Los trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares, cuando no estén previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

2. Están exentos del régimen de declaración responsable los supuestos citados en el artículo 289.»

«Artículo 314 ter. Régimen.

1. La declaración responsable es el documento mediante el cual su promotor manifiesta, bajo su exclusiva responsabilidad:

- a) Que los actos a los que se refiere cumplen las condiciones prescritas en la normativa aplicable, y que posee la documentación técnica que así lo acredita.
- b) Que se compromete a mantener el cumplimiento de la normativa aplicable durante el tiempo que dure el ejercicio de los actos a los que se refiere.

2. La formalización de la declaración responsable no prejuzga ni perjudica derechos patrimoniales del promotor ni de terceros, y sólo producirá efectos entre el Ayuntamiento y el promotor.

3. La formalización de una declaración responsable no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir su promotor en el ejercicio de los actos a los que se refiera.»

«Artículo 314 quáter. Procedimiento y efectos.

1. Para legitimar la ejecución de los actos citados en el artículo 314 bis, el promotor presentará la declaración responsable en el Ayuntamiento, acompañada de la siguiente documentación:

- a) Proyecto de obras, cuando sea exigible conforme a la normativa aplicable; en otro caso bastará una memoria que describa de forma suficiente las características del acto.
- b) Copia de las autorizaciones de otras administraciones que sean legalmente exigibles, en su caso.

2. El Ayuntamiento puede aprobar modelos normalizados de declaración responsable, en los términos señalados en el artículo 295.

3. La presentación de una declaración responsable conforme a lo dispuesto en este artículo y, en su caso, en el planeamiento urbanístico, producirá los siguientes efectos:

- a) El declarante quedará legitimado para realizar el acto de uso del suelo declarado, en las condiciones establecidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico.
- b) El acto declarado podrá ser objeto, por parte de los servicios municipales, de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para su ejercicio y de la adecuación de lo ejecutado a lo declarado.

4. En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actos contrarios o disconformes con la normativa urbanística o sectorial.

5. Los actos de uso del suelo amparados por declaración responsable deben realizarse dentro de los siguientes plazos de inicio y finalización, sin posibilidad de interrupción ni de prórroga, cumplidos los cuales la declaración se entenderá caducada:

- a) Plazo de inicio: antes de un mes desde la presentación de la declaración.
- b) Plazo de finalización: antes de seis meses desde la presentación de la declaración.

6. Además de lo señalado en el apartado anterior, el régimen de disconformidad sobrevenida y caducidad de la declaración responsable será el dispuesto, respectivamente, en los artículos 304 y 305.

7. Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una declaración complementaria.

8. Los actos de uso del suelo sujetos a declaración responsable podrán ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico o autorización de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, en los mismos términos que los actos sujetos a licencia urbanística. A tal efecto se establecen como procedimiento y condiciones aplicables los que se regulan en los artículos 306 a 308, con la particularidad de que la autorización debe tramitarse y resolverse previamente a la presentación de la declaración responsable.»

Ciento nueve. Se modifica la sección 1ª del capítulo III del título IV, incluida su rúbrica, comprensiva de los artículos 315 a 318 ter, que tendrá la siguiente redacción:

«Sección 1ª. Inspección técnica de edificios.»

«Artículo 315. Objeto.

La inspección técnica de edificios tiene por objeto:

- a) Evaluar periódicamente el estado de conservación de los edificios y el cumplimiento de los deberes señalados en el artículo 8 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 15, 16 y 19 de este Reglamento, así como de las condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de edificio.
- b) Determinar las obras y trabajos de mantenimiento precisos para cumplir los deberes y condiciones citados en la letra anterior, y el plazo señalado al efecto.
- c) Cumplir las condiciones para poder surtir los efectos previstos para el informe de evaluación de edificios en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.»

«Artículo 315 bis. Ámbito de aplicación.

1. La inspección técnica de edificios es obligatoria para todos los edificios:

- a) En los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes.
- b) En los demás municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes incluidos en las áreas funcionales estables definidas en la Ley 9/2014, de 27 de noviembre.

2. La inspección técnica de edificios es obligatoria solamente para los edificios que alberguen uso residencial en tipología no unifamiliar:

- a) En los demás municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000.
- b) En los demás municipios con población igual o superior a 2.000 habitantes e inferior a 5.000 que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana o que se incluyan en las áreas funciones estables citadas en el apartado 1.b) anterior.»

«Artículo 315 ter. Sujetos obligados.

1. La obligación de someter los edificios a inspección técnica corresponde a sus propietarios.

2. En los edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, la obligación establecida en el apartado anterior puede cumplirse a través de la comunidad de propietarios o de la agrupación de comunidades de propietarios, siempre que estas encarguen la realización de la inspección para la totalidad del edificio o edificios que formen su ámbito de actuación. En tal caso:

- a) Los propietarios estarán obligados a facilitar el acceso conforme a lo dispuesto en la legislación sobre propiedad horizontal.
- b) Las inspecciones así realizadas extenderán su eficacia a todos y cada uno de los elementos de los citados edificios.»

«Artículo 316. Plazos.

1. Todos los edificios deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan cuarenta años desde su fecha de terminación.

2. Una vez realizada la primera inspección, deben someterse a una segunda y sucesivas inspecciones dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan diez años desde la anterior inspección.

3. Cuando se ejecuten intervenciones de rehabilitación integral o total conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación, el plazo citado en el apartado 1 comienza a contar de nuevo desde la fecha de terminación de tales intervenciones.

4. Se entiende como fecha de terminación del edificio o de las intervenciones citadas en el apartado anterior, la que conste en el certificado final de obra. En defecto del mismo debe atenderse, por este orden de preferencia, a la fecha que conste en el acta de recepción de la obra, a la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación y a la fecha que resulte de cualquier dato que, salvo prueba en contrario, permita al Ayuntamiento determinar la fecha de terminación.»

«Artículo 317. Certificado e informe de inspección.

1. Como resultado de la inspección, el técnico competente emitirá un certificado de haberla realizado, al que adjuntará como anexo inseparable un informe de inspección, con el siguiente contenido:

a) Análisis y evaluación del estado de conservación del edificio inspeccionado, detallando las deficiencias y los desperfectos observados e indicando si reúne, a criterio del técnico inspector, las condiciones de seguridad reguladas en el apartado 2.a) del artículo 19, con especial atención a los elementos vinculados directamente a la estabilidad, consolidación estructural, estanqueidad y en general a la seguridad del edificio y de las personas, tales como la estructura, la cimentación y las fachadas exteriores, interiores y medianeras, así como las cubiertas, azoteas, voladizos, antenas, marquesinas y demás elementos susceptibles de desprendimiento. A tal efecto, el técnico valorará:

1.º La seguridad estructural, de forma que no se produzcan en el edificio, o en partes del mismo, daños que tengan su origen en, o afecten a, la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

2.º La seguridad en caso de incendio, de forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del edificio y de los colindantes, y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

3.º La seguridad de utilización, de forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

- b) Análisis y evaluación de las condiciones de salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según el uso del edificio inspeccionado, reguladas en los apartados 2.b), 2.c), 2.d) y 2.e) del artículo 19, indicando las deficiencias y desperfectos observados. Asimismo se incluirá la certificación energética del edificio, realizada conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- c) Análisis y evaluación del cumplimiento de los deberes de uso y dotación de servicios regulados en los artículos 15 y 16, valorando si, a criterio del técnico inspector el edificio cuenta con los servicios mínimos exigibles y se destina al uso inicialmente previsto.
- d) Análisis del cumplimiento de las demás condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de edificio y la restante normativa sectorial, salvo cuando dicha normativa regule su propio sistema de inspección obligatoria. En tal caso, el cumplimiento de la normativa sectorial se verificará mediante la aportación de los documentos justificativos previstos en la misma.
- e) Las obras, trabajos de conservación y demás medidas que sean precisas para mantener o reponer las condiciones exigibles, incluyendo un calendario de plazos para su ejecución. Las obras de carácter urgente, cuando procedan, se detallarán aparte con su justificación y su propio plazo.

2. Para la elaboración del informe de inspección se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Debe efectuarse una inspección técnica para cada edificio; no obstante, cuando en un mismo edificio coexistan varias comunidades de propietarios o agrupaciones de las mismas, se admitirá como objeto de la inspección la parte correspondiente a cada comunidad o agrupación, si bien deberá hacerse constar expresamente en el informe dicho carácter parcial.
- b) La inspección técnica debe verificarse sobre una parte del edificio que sea representativa según el criterio del técnico inspector, y de forma que la superficie de los recintos inspeccionados sume al menos el 50 por ciento de la superficie construida total; este porcentaje deberá cumplirse también de forma independiente para la planta bajo cubierta, la planta baja y cada una de las plantas bajo rasante. El informe indicará los recintos inspeccionados y justificará el cumplimiento de los porcentajes exigidos en este apartado, o bien la imposibilidad de cumplirlos.
- c) La inspección técnica tiene carácter visual y no será exigible al técnico inspector detectar vicios ocultos ni prever circunstancias sobrevenidas; no obstante, el técnico podrá proponer pruebas más exhaustivas para averiguar las causas de los desperfectos y deficiencias observados y determinar con precisión su alcance y gravedad; cuando el técnico inspector entienda que dichas pruebas resultan imprescindibles para garantizar la seguridad del edificio, su realización será preceptiva para entender cumplido el deber de conservación.

3. El certificado y el informe regulados en este artículo se ajustarán a los modelos normalizados que apruebe el Ayuntamiento, o en su defecto la consejería competente en materia de urbanismo. Dichos modelos habrán de permitir que el técnico inspector aporte cuanta información estime necesaria, sin restricción de espacio.»

«Artículo 317 bis. Técnicos competentes y normativa aplicable.

1. La inspección técnica de edificios debe ser realizada por técnicos que sean competentes para proyectar o dirigir las obras de cada tipo de edificio, o para dirigir la ejecución de dichas obras, conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación. No obstante, la certificación energética y la evaluación de las condiciones de accesibilidad podrán ser realizadas por un técnico diferente del que suscriba el informe de inspección.

2. Para la realización de la inspección técnica de edificios se tendrá en cuenta la normativa vigente en la fecha de la inspección, salvo para los aspectos respecto de los cuales no sea legalmente exigible la adaptación de los edificios a la normativa en vigor.»

«Artículo 317 ter. Efectos de la inspección.

1. La inspección técnica de edificios realizada conforme a esta sección surtirá los efectos previstos para el informe de evaluación de edificios en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, conforme a su artículo 29.2.

2. Cuando de la inspección resulten deficiencias, la eficacia del certificado de inspección, a efectos de justificar el cumplimiento de los deberes exigibles, quedará condicionada a la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el plazo señalado al efecto.

3. La certificación regulada en este artículo deberá ser emitida, a solicitud de los propietarios, por un técnico competente conforme a lo señalado en el apartado 1 del artículo 317.»

«Artículo 318. Control del Ayuntamiento.

1. Los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento el certificado de inspección técnica y su informe anexo, dentro del mes siguiente a su emisión.

2. Cuando los propietarios no acrediten la realización de la inspección técnica en los plazos citados en el artículo 316, el Ayuntamiento podrá requerirles para que lo hagan dentro de un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual podrá realizar la inspección de oficio, a costa de los propietarios.

3. Asimismo los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento la certificación prevista en el artículo anterior, dentro del mes siguiente a su emisión.

4. Cuando los propietarios no presenten la certificación prevista en el artículo anterior, una vez transcurrido un mes desde el final del plazo señalado en el informe de inspección para realizar las obras y los trabajos de conservación requeridos, el Ayuntamiento podrá requerirles para que lo hagan dentro de un plazo no superior al señalado en el informe de inspección. No obstante, si se acredita la imposibilidad de presentar la certificación en ese plazo, el Ayuntamiento podrá otorgar el plazo que resulte más conveniente para asegurar el cumplimiento de los deberes exigibles.

5. Una vez transcurrido el plazo otorgado conforme al apartado anterior, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución para que se cumplan los deberes exigibles,

y en caso de incumplimiento de las mismas podrá acordar la ejecución subsidiaria de las obras y trabajos requeridos.

6. Asimismo, a la vista de la documentación señalada en el apartado 1, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución para que se cumplan los deberes exigibles, y en caso de incumplimiento de las mismas podrá acordar la ejecución subsidiaria de las obras y trabajos requeridos.

7. Con el fin de controlar la aplicación y eficacia de la inspección, el Ayuntamiento podrá crear un registro de los edificios obligados a la misma, en el que se reflejen las actuaciones realizadas.»

«Artículo 318 bis. Registro de informes de inspección técnica de edificios e informes de evaluación de edificios.

1. Se crea el Registro de informes de inspección técnica de edificios e informes de evaluación de edificios, con objeto de obtener información actualizada sobre el estado de conservación de los edificios de Castilla y León y sobre el cumplimiento de la normativa aplicable a los mismos.

2. El Registro se regulará por orden de la consejería competente en materia de urbanismo. Corresponderá a los Ayuntamientos la remisión a la Administración de la Comunidad de los informes que presenten los sujetos obligados a la realización de la inspección técnica de edificios y del informe de evaluación de edificios.»

«Artículo 318 ter. Otras disposiciones.

1. Cuando el técnico inspector detecte la existencia de deficiencias que comporten riesgo para las personas, deberá comunicarlo de forma inmediata a los propietarios y al Ayuntamiento, aportando un informe al respecto con indicaciones sobre las medidas de seguridad necesarias.

2. El certificado y el informe de la inspección técnica se incluirán en el «Libro del Edificio»; cuando este no exista, los propietarios conservarán copia de los citados documentos, y en caso de enajenación deberá entregarla a los nuevos titulares.»

Ciento diez. En el artículo 319 se añaden los apartados d), e), f) y g), con la siguiente redacción:

«d) Las obras necesarias para garantizar los derechos de accesibilidad de las personas.»

«e) Las obras que vengan impuestas por normas legales por razones de seguridad, salubridad, reducción de la contaminación y del consumo de agua y energía.»

«f) Las obras previstas en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.»

«g) Las obras que resulten necesarias como consecuencia de la inspección técnica de edificios.»

Ciento once. En el artículo 321 se añade el apartado 7, con la siguiente redacción:

«7. La orden de ejecución comporta la afección real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, que se hará constar en el registro de la propiedad conforme a la legislación del Estado.»

Ciento doce. En el artículo 322 se añade el apartado 5, con la siguiente redacción:

«5. Asimismo, el incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para elevar el límite máximo del deber de conservación hasta el 75 por ciento del coste de reposición de la construcción correspondiente, previa tramitación de procedimiento con audiencia al interesado.»

Ciento trece. Se modifica el artículo 329, que tendrá la siguiente redacción:

«El Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa a terrenos u otros bienes inmuebles, en los siguientes casos:

- a) Cuando se declare el incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar en los plazos establecidos.
- b) Cuando, declarada la caducidad de una licencia, no se obtenga autorización para reanudar las obras en curso de ejecución en los plazos establecidos.
- c) En caso de inejecución de las obras ordenadas para rehabilitar un inmueble, dentro del plazo conferido al efecto, previo apercibimiento de dichas consecuencias, sin perjuicio de la aplicación de las demás medidas citadas en el artículo 322.
- d) Cuando se incumplan los plazos señalados en la declaración de ruina para llevar a cabo las obras de conservación o rehabilitación del inmueble, sin perjuicio de la aplicación de las demás medidas señaladas en el artículo 327.
- e) En caso de no ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en los plazos previstos en el planeamiento que haya ordenado el ámbito.»

Ciento catorce. En el artículo 331 se modifica el apartado 1, que tendrá la siguiente redacción:

«1. En el procedimiento de venta forzosa:

- a) El adjudicatario del concurso tendrá la condición de beneficiario de la expropiación.
- b) El propietario tendrá la condición de expropiado.
- c) La valoración recogida en el acuerdo de aplicación del régimen de venta forzosa tendrá la consideración de justiprecio expropiatorio.»

Ciento quince. En el artículo 336 se modifican los apartados 1 y 2, que tendrán la siguiente redacción:

«1. Corresponden al Municipio las competencias de protección de la legalidad señaladas en el artículo anterior, dentro de su término municipal. Cuando el Ayuntamiento no ejerza dichas competencias, la Diputación Provincial puede intervenir conforme al artículo 366.»

«2. La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá las competencias de protección de la legalidad señaladas en el artículo anterior en cuanto afecte a la defensa del orden jurídico de interés supramunicipal, conforme al artículo 367.»

Ciento dieciséis. En el artículo 351 se modifica el apartado 1, que tendrá la siguiente redacción:

«1. El plazo de prescripción para las infracciones urbanísticas es de diez años para las infracciones muy graves, ocho años para las infracciones graves, y cuatro años para las infracciones leves.»

Ciento diecisiete. En el artículo 364 el texto antes vigente pasa a ser el apartado 1, se modifica la rúbrica y se añade el apartado 2, todo lo cual tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 364. Colaboración de los colegios profesionales.»

«2. La Administración de la Comunidad y las administraciones locales de Castilla y León podrán encomendar a los colegios profesionales la comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística en los proyectos para los que se solicite licencia urbanística u otras autorizaciones administrativas o respecto de los que se presente declaración responsable.»

Ciento dieciocho. Se modifica el artículo 366, que tendrá la siguiente redacción:

«1. Cuando el Ayuntamiento no disponga de la capacidad económica y técnica para ejercer las competencias de protección de la legalidad urbanística, podrá encomendar a la Diputación Provincial la tramitación de los procedimientos administrativos y la realización de actividades materiales y de gestión, o bien podrá solicitar a la Diputación Provincial la aportación de los medios necesarios para el ejercicio de las competencias municipales, mediante cualquiera de las formas de colaboración previstas en la legislación de régimen local.

2. Asimismo, si el Municipio no pudiera ejercer las competencias de protección y restauración de la legalidad por incapacidad o insuficiencia de medios, la Diputación Provincial podrá prestar la asistencia, a solicitud del municipio, y asumir su ejercicio determinando las potestades inherentes al mismo, todo ello sin perjuicio de que pueda poner los hechos en conocimiento del Servicio Territorial de Fomento para el ejercicio de las competencias propias de la Administración de la Comunidad Autónoma.»

Ciento diecinueve. Se añade la sección 9.^a del capítulo IV del título IV, comprensiva del artículo 367 bis, con la siguiente redacción:

«Sección 9.^a. Protección de la legalidad respecto de actos sujetos a declaración responsable.»

«Artículo 367 bis. Protección de la legalidad respecto de actos sujetos a declaración responsable.

Todas las referencias contenidas en este capítulo a la licencia urbanística y sus condiciones, se entenderán hechas también a la declaración responsable y su contenido, con los mismos efectos.»

Ciento veinte. Se añade el apartado h) del artículo 374, con la siguiente redacción:

«h) Ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.»

Ciento veintiuno. En el artículo 386 se añade el apartado 3, con la siguiente redacción:

«3. En los ámbitos que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana, la delimitación de las áreas de tanteo y retracto podrá efectuarse en el Plan Especial correspondiente, siempre que cumpla las condiciones establecidas en el apartado anterior.»

Ciento veintidós. En el artículo 387 se modifica el apartado 2, que tendrá la siguiente redacción:

«2. En los ámbitos que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto puede extenderse a las transmisiones onerosas de todo tipo de bienes inmuebles, incluso parcialmente en caso de fincas en régimen de propiedad horizontal.»

Ciento veintitrés. Se suprime la sección 3ª del capítulo II del título V, comprensiva de los artículos 396, 397, 398 y 399.

Ciento veinticuatro. En el artículo 402 se modifica el apartado 3, que tendrá la siguiente redacción:

«3. Los Ayuntamientos deben remitir a la Administración de la Comunidad, para su incorporación al registro de urbanismo de Castilla y León, un ejemplar en soporte digital de todos los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que se aprueben definitivamente.»

Ciento veinticinco. En el artículo 403 el texto antes vigente pasa a ser el apartado 1, y se añade el apartado 2, con la siguiente redacción:

«2. Las administraciones públicas en las que se haya implantado debidamente la firma electrónica de sus procedimientos podrán reglamentariamente establecer, en todos o algunos de los trámites regulados en la normativa urbanística, la posibilidad de comunicarse con ellas utilizando solo medios electrónicos, de acuerdo con las normas que regulan el acceso electrónico a los servicios públicos.»

Ciento veintiséis. En el artículo 419 se modifica el epígrafe 3º del apartado a), que tendrá la siguiente redacción:

«3.º Adoptar sus resoluciones en el plazo de tres meses, prorrogable como máximo hasta seis cuando las características del procedimiento aconsejen una inspección detallada.»

Ciento veintisiete. Se añade el artículo 427, con la siguiente redacción:

«Artículo 427. Acreditación de profesionales.

1. Se establece un sistema voluntario de acreditación de los profesionales que intervienen en la actividad urbanística, que tendrá por objeto:

a) Promover la calidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

- b) Proporcionar un medio de evaluación objetiva de dichos profesionales, libremente accesible y utilizable por las administraciones públicas, por otras instituciones o por el sector privado.

2. El sistema de acreditación de profesionales en ningún caso supondrá un límite al ejercicio de las competencias profesionales legalmente reconocidas ni al ejercicio de la libre competencia empresarial o profesional.

3. El sistema será administrado por la consejería competente en materia de urbanismo, en colaboración de los colegios profesionales cuyos colegiados sean competentes en la materia. Mediante orden de dicha consejería se regulará el procedimiento de inscripción y evaluación, que respetará las siguientes reglas:

- a) La inscripción estará abierta a todos los interesados que reúnan los requisitos legales de competencia.
- b) La evaluación se regirá por criterios objetivos que se harán públicos en la citada orden, tales como la calidad técnica de los instrumentos elaborados, el grado de aprobación alcanzado en su tramitación administrativa, la experiencia en los diferentes ámbitos de la actividad urbanística y la formación en las materias relacionadas con dicha actividad.»

Ciento veintiocho. En el artículo 436 se añade el apartado 3, con la siguiente redacción:

«3. Son convenios urbanísticos de regeneración o renovación urbana los que tienen por objeto establecer condiciones detalladas para el planeamiento y la gestión de las actuaciones de regeneración y renovación urbana.»

Ciento veintinueve. En el artículo 438 se añade el apartado 3, con la siguiente redacción:

«3. Los convenios para la gestión de actuaciones de regeneración y renovación urbana pueden:

- a) Incorporar todos o algunos de los sujetos citados en los artículos 462 y 463, cuando resulten afectados por la actuación.
- b) Incluir las ayudas públicas previstas dentro del objeto y alcance de su gestión.»

Ciento treinta. Se añade el título VIII, comprensivo de los artículo 441 a 467, con la siguiente redacción:

«Título VIII. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.»

«Capítulo I. Actuaciones de rehabilitación.»

«Artículo 441. Objeto.

Las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones y sus espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.»

«Artículo 442. Ámbito.

Las actuaciones de rehabilitación deben plantearse de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables definidos en el apartado 3.g) del artículo 5, así como en los ámbitos que hayan sido declarados o incoados como bien de interés cultural, o que cuenten con elementos catalogados por el planeamiento urbanístico.»

«Artículo 443. Régimen de suelo.

A las actuaciones de rehabilitación se aplicará el régimen del suelo urbano consolidado regulado en los artículos 40 y 41, con las especialidades allí previstas para este tipo de actuaciones.»

«Artículo 444. Criterios de planificación.

Las actuaciones de rehabilitación se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior. En todo caso, dichos instrumentos incluirán todos o algunos de los siguientes objetivos, en función de las características de sus respectivos ámbitos:

- a) La mejora de la eficiencia energética de los edificios y viviendas, en especial en cuanto a su aislamiento térmico, fomentando intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética.
- b) La supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación de los edificios, viviendas y espacios comunes a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad.
- c) La recuperación de los valores urbanísticos y arquitectónicos, así como de los elementos que representen la identidad local.
- d) El despliegue de las infraestructuras técnicas de informática y comunicaciones de perfil elevado como una red de servicio básico más.»

«Artículo 445. Contenido de la memoria.

El instrumento que planifique una actuación de rehabilitación incluirá en su memoria los siguientes apartados que acrediten la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación, fijada ésta última en términos de rentabilidad:

- a) La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como de su necesidad y conveniencia.
- b) La identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como de sus propietarios y ocupantes legales.
- c) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.
- d) La estimación económica de los valores de repercusión de cada uso propuesto, el importe de la inversión, las ayudas públicas directas e indirectas, las indemnizaciones correspondientes, y el horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- e) El plan para garantizar los derechos de realojo y retorno a que dé lugar la actuación.»

«Artículo 446. Reglas de gestión.

1. A efectos de su gestión, las actuaciones de rehabilitación tendrán la consideración de actuaciones aisladas.

2. Las determinaciones de gestión de las actuaciones de rehabilitación pueden establecerse en el instrumento de planeamiento que las ordene, o bien en un proyecto de rehabilitación, cuyo ámbito será una parcela existente o una agrupación de parcelas contiguas denominada unidad de rehabilitación.

3. Las unidades de rehabilitación se delimitarán y gestionarán conforme a las reglas señaladas para las actuaciones de normalización. A tal efecto se entenderá aplicables a las unidades de rehabilitación todas las referencias contenidas en este Reglamento a las unidades de normalización en suelo urbano consolidado.

4. La aprobación de los instrumentos citados en el apartado 2 tendrá los efectos previstos en el artículo 221 para la aprobación de los proyectos de normalización».

«Capítulo II. Actuaciones de regeneración urbana.»

«Artículo 447. Objeto.

Las actuaciones de regeneración urbana tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, así como también la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética.»

«Artículo 448. Ámbito.

1. Las actuaciones de regeneración urbana deben plantearse de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables definidos en el apartado 3.g) del artículo 5, así como en los ámbitos que hayan sido declarados o incoados como bien de interés cultural, o que cuenten con elementos catalogados por el planeamiento urbanístico.

2. El ámbito de las actuaciones de regeneración urbana puede:

- a) Ser discontinuo.
- b) Plantear una extensión razonable de la trama urbana existente sobre terrenos de su periferia inmediata, con independencia de la clasificación del suelo, respetando las limitaciones señaladas en el apartado 6.a) del artículo 146.»

«Artículo 449. Régimen de suelo.

1. En función de las características de su ámbito, a las actuaciones de regeneración urbana podrá aplicarse el régimen del suelo urbano consolidado regulado en los artículos 40 y 41, o bien el régimen del suelo urbano no consolidado regulado en los artículos 42 y 43, o bien ambos al mismo tiempo, cada uno en una parte del ámbito.

2. En las parcelas afectadas por una actuación de regeneración urbana a las que se aplique el régimen del suelo urbano no consolidado no se exigirá el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el apartado a) del artículo 48 en cuanto a la entrega

de terrenos reservados para sistemas generales y para la conexión del sector con los mismos.»

«Artículo 450. Criterios de planificación.

1. Las actuaciones de regeneración urbana se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior. En todo caso, dichos instrumentos incluirán todos o algunos de los siguientes objetivos, en función de las características de sus respectivos ámbitos:

- a) Los previstos para las actuaciones de rehabilitación en el artículo 444.
- b) La colmatación de los espacios intersticiales infrautilizados o sin uso alguno, con preferencia a la ocupación de nuevas áreas sin urbanizar.
- c) El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial.
- d) La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos de los espacios urbanos, así como de los elementos que representen la identidad local.
- e) La mejora de los espacios libres a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.
- f) En las vías y espacios libres públicos, la mejora de la seguridad para los peatones y de la accesibilidad en general.
- g) La integración de las perspectivas de género y de edad, utilizando mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

2. Asimismo las actuaciones de regeneración urbana darán prioridad:

- a) A las actuaciones de rehabilitación frente a las de demolición o sustitución; no obstante, podrán incluir intervenciones justificadas de demolición o sustitución de viviendas o de edificios completos, siempre que no afecten a más del 25 por ciento de las viviendas o los edificios existentes, o de la edificabilidad residencial del ámbito.
- b) A las actuaciones que permitan el mantenimiento de la población residente.»

«Artículo 451. Contenido de la memoria.

El instrumento que planifique una actuación de regeneración urbana incluirá en su memoria los apartados citados en el artículo 445 y además los siguientes, en orden a acreditar la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación, fijada ésta última en términos tanto de rentabilidad como de equidistribución de beneficios y cargas:

- a) La estimación económica de los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales.

- b) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y de su repercusión en la financiación de la misma, a fin de minimizar el impacto sobre el patrimonio de los particulares.
- c) La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.
- d) Un avance de las determinaciones básicas de reparcelación, que permita asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados.»

«Artículo 452. Reglas de gestión.

1. A efectos de su gestión, las actuaciones de regeneración urbana tendrán la consideración de actuaciones aisladas o integradas según se les aplique el régimen del suelo urbano consolidado o del suelo urbano no consolidado, respectivamente.

2. Las determinaciones de gestión de las actuaciones de regeneración urbana pueden establecerse en el instrumento de planeamiento que las ordene, o bien en un proyecto de regeneración urbana, cuyo ámbito será una o varias de las unidades de regeneración urbana en las que se divida la actuación.

3. Las unidades de regeneración urbana se delimitarán y gestionarán conforme a las reglas señaladas para las actuaciones de normalización, cuando afecten a suelo urbano consolidado, o para las actuaciones integradas, cuando afecten a suelo urbano no consolidado. A tal efecto se entenderá aplicables a las unidades de regeneración urbana todas las referencias contenidas en este Reglamento a las unidades de normalización en suelo urbano consolidado y a las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado.

4. La aprobación de los instrumentos citados en el apartado 2 tendrá los efectos previstos en el artículo 252 para la aprobación de los proyectos de actuación.»

«Artículo 453. Transferencias de aprovechamiento.

1. Cuando sea conveniente para el cumplimiento de sus objetivos, el instrumento de planeamiento que ordene el ámbito de una actuación de regeneración urbana puede determinar o habilitar la transferencia de aprovechamiento desde y hacia sectores externos, tanto de suelo urbano no consolidado como de suelo urbanizable:

- a) Cuando se trate de disminuir el aprovechamiento del ámbito de regeneración urbana, las transferencias tendrán como límite la imposibilidad de superar las densidades máximas previstas legalmente para el sector receptor.
- b) Cuando se trate de aumentar el aprovechamiento del ámbito de regeneración urbana, las transferencias tendrán como límite un aumento del 50 por ciento de las densidades máximas previstas para el ámbito en este reglamento.

2. Las transferencias de aprovechamiento reguladas en este artículo no alterarán las obligaciones derivadas de lo establecido en el artículo 48, ni determinarán la aplicación de los mecanismos compensatorios regulados en los artículos 172 y 173.»

«Artículo 454. Áreas de regeneración urbana integrada.

1. Las actuaciones de regeneración urbana podrán ser declaradas «área de regeneración urbana integrada» por la Administración de la Comunidad, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

2. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico con participación de los residentes, y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.»

«Capítulo III. Actuaciones de renovación urbana»

«Artículo 455. Objeto.

Las actuaciones de renovación urbana tendrán por objeto la rehabilitación de los edificios y la mejora del medio urbano, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, así como también con la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de barrios o conjuntos urbanos homogéneos, o converjan circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que hagan necesarias acciones de demolición, sustitución o realojo de residentes.»

«Artículo 456. Ámbito.

1. Las actuaciones de renovación urbana deben plantearse de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables definidos en el apartado 3.g) del artículo 5.

2. El ámbito de las actuaciones de renovación urbana puede ser discontinuo.»

«Artículo 457. Régimen de suelo.

A las actuaciones de renovación urbana se aplicará el régimen del suelo urbano no consolidado regulado en los artículos 42 y 43, si bien no se exigirá el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el apartado a) del artículo 48 en cuanto a la entrega de terrenos reservados para sistemas generales y para la conexión del sector con los mismos.»

«Artículo 458. Criterios de planificación.

1. Las actuaciones de renovación urbana se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior. En todo caso, dichos instrumentos incluirán todos o algunos de los siguientes objetivos, en función de las características de sus respectivos ámbitos:

- a) Los previstos para las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana en los artículos 444 y 450.
- b) La mejora de la accesibilidad multimodal y la convivencia de la movilidad motorizada con los modos de transporte peatonal y ciclista y con el transporte público.
- c) La recuperación e integración de los bordes urbanos con el medio natural, en especial en cuanto a los cursos fluviales y sus riberas.

2. Asimismo las actuaciones de renovación urbana darán prioridad:

- a) A las actuaciones de rehabilitación frente a las de demolición o sustitución; no obstante, podrán incluir intervenciones justificadas de demolición, renovación integral o sustitución de viviendas o de edificios completos, siempre que no afecten a más del 50 por ciento de la edificabilidad total del ámbito.
- b) A las actuaciones que permitan el mantenimiento de la población residente.»

«Artículo 459. Contenido de la memoria.

El instrumento que planifique una actuación de renovación urbana incluirá en su memoria los apartados citados en los artículos 445 y 451, en orden a acreditar la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación, fijada ésta última en términos tanto de rentabilidad como de equidistribución de beneficios y cargas.»

«Artículo 460. Reglas de gestión.

1. A efectos de su gestión, las actuaciones de renovación urbana tendrán la consideración de actuaciones integradas.

2. Las determinaciones de gestión de las actuaciones de renovación urbana pueden establecerse en el instrumento de planeamiento que las ordene, o bien en un proyecto de renovación urbana, cuyo ámbito será una o varias de las unidades de renovación urbana en las que se divida la actuación.

3. Las unidades de renovación urbana se delimitarán y gestionarán conforme a las reglas señaladas para las actuaciones integradas. A tal efecto se entenderá aplicables a las unidades de renovación urbana todas las referencias contenidas en este Reglamento a las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado

4. La aprobación de los instrumentos citados en el apartado 2 tendrá los efectos previstos en el artículo 252 para la aprobación de los proyectos de actuación.»

«Artículo 461. Áreas de renovación urbana integrada.

1. Las actuaciones de renovación urbana podrán ser declaradas «área de renovación urbana integrada» por la Administración de la Comunidad, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

2. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico con participación de los residentes, y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.»

«Capítulo IV. Disposiciones comunes»

«Artículo 462. Sujetos obligados.

Están obligados a participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, hasta el límite del deber legal de conservación:

- a) Los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y fincas urbanas incluidas en el ámbito de la actuación.
- b) Los titulares de derechos de uso otorgados por los propietarios, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la

ocupación; en su defecto se aplicarán las reglas previstas en el artículo 17.5.a) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- c) Las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o el complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad, agrupación de comunidades o cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.
- d) Las administraciones públicas, cuando la actuación afecte a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria a costa de los obligados.»

«Artículo 463. Sujetos legitimados.

Además de los sujetos citados en el artículo anterior, están también legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana:

- a) Las administraciones públicas, incluidas las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, aunque no se den los supuestos citados en el apartado anterior.
- b) Los demás titulares de aprovechamiento o de derechos reales en el ámbito de la actuación.
- c) Las asociaciones representativas de los intereses de la población del ámbito de la actuación.
- d) Las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en la actuación.»

«Artículo 464. Integración en entidades urbanísticas colaboradoras.

1. Los sujetos citados en los artículos anteriores pueden constituir entidades urbanísticas colaboradoras conforme a los artículos 192 y siguientes, que estarán habilitadas para:

- a) Asumir, por sí mismas o en asociación con otros sujetos intervinientes, la gestión de la actuación, incluida la ejecución de las obras correspondientes.
- b) Participar de cualquier forma en la planificación, gestión y ejecución de la actuación, incluso elaborando los instrumentos de planeamiento y gestión necesarios o concurriendo a los concursos que la administración convoque para adjudicar la ejecución de la actuación.

2. Asimismo los sujetos citados en los artículos anteriores pueden integrarse en otras entidades urbanísticas colaboradoras, tanto si están ya constituidas como si están en proceso de constitución, las cuales gozarán en tal caso de la habilitación señalada en el apartado anterior.»

«Artículo 465. Potestades municipales.

En caso de inejecución de las obras planificadas en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en los plazos previstos en el planeamiento que haya establecido la ordenación detallada del ámbito, el Ayuntamiento estará habilitado para:

- a) Proceder a su ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.
- b) Someter los inmuebles afectados a venta o sustitución forzosa, conforme a los artículos 329 y siguientes.»

«Artículo 466. Otras reglas comunes para las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

1. Los aumentos de volumen o superficie construida derivados de la realización de obras de mejora energética no se tendrán en cuenta en relación con los límites máximos aplicables a dichos parámetros.

2. La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstos en la actuación, no será tenida en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.

3. No comportarán nuevos deberes de entrega de terrenos para dotaciones urbanísticas públicas o para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, los aumentos de edificabilidad, volumen o densidad que sean precisos para:

- a) La sustitución de infraviviendas por viviendas que reúnan los requisitos legalmente exigibles, en el marco de los derechos de realojo y retorno derivados de la actuación, cuando se justifique que no existe otra solución técnica o económicamente viable.
- b) La realización de obras que reduzcan al menos un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio mediante la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
- c) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas que reduzcan al menos un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.
- d) La realización de las obras y la implantación de instalaciones para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes, así como para la instalación de captadores solares en la fachada o cubierta, que reduzcan al menos un 30 por ciento el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio.

4. Será posible la ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas para la realización de las obras citadas en la letra b) del apartado anterior.

5. En las actuaciones por expropiación:

- a) No será preciso el consentimiento del propietario para pagar el justiprecio en especie, cuando el mismo se efectúe dentro del ámbito de la actuación y dentro del plazo establecido para la terminación de las obras.

- b) La liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por el Ayuntamiento cuando se aporten garantías suficientes, por parte del propietario liberado, para el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.»

«Artículo 467. Planes, programas e instrumentos de rehabilitación ajenos al planeamiento urbanístico.

Cualesquiera planes, programas e instrumentos de rehabilitación que no hayan sido incluidos o previstos en el planeamiento urbanístico o en un instrumento de ordenación del territorio:

- a) No podrán ser aprobados en ausencia de planeamiento general.
- b) No podrán establecer determinaciones de planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes.»

Ciento treinta y uno. En la disposición adicional única, se modifica el epígrafe 2.º de la letra f), que tendrá la siguiente redacción:

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los municipios deberán adaptarse a lo dispuesto en este decreto cuando procedan a elaborar o revisar su planeamiento general. No obstante:

- a) Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se aprueben antes de dicha adaptación deberán cumplir lo dispuesto en este decreto, incluso si ello impide ajustarse a las determinaciones del planeamiento general vigente.
- b) Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento que se aprueben antes de dicha adaptación deberán cumplir lo dispuesto en este decreto, pero solamente en cuanto a las determinaciones que sean objeto de modificación.

Segunda. Instrumentos y procedimientos iniciados.

Los instrumentos y procedimientos regulados en la normativa urbanística que hayan sido iniciados antes de la entrada en vigor de este decreto, podrán resolverse conforme a la normativa anterior, como máximo hasta pasados dos años desde dicha entrada en vigor. A tal efecto:

- a) Se consideran iniciados los instrumentos y procedimientos con aprobación inicial o, de no ser exigible ese trámite, cuando se hayan publicado los anuncios de información pública preceptivos, o de no ser exigibles estos, cuando se haya presentado la solicitud con toda su documentación completa.

- b) Se consideran resueltos los instrumentos y procedimientos con acuerdo de aprobación definitiva o resolución que ponga fin al procedimiento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Disposiciones derogadas.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en este decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Referencias normativas.

1. Las referencias a la Consejería o al Consejero de Fomento se entenderán hechas a la consejería y al consejero competentes en materia de urbanismo.

2. Las referencias a la Consejería o al Consejero de Medio Ambiente se entenderán hechas a la consejería y al consejero competentes en materia de medio ambiente.

3. Las referencias a la Consejería o al Consejero de Fomento y Medio Ambiente, se entenderán hechas a la consejería y al consejero competentes en materia de urbanismo.

4. Las referencias a las Comisiones Territoriales de Urbanismo se entenderán hechas a las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo.

5. Las referencias al Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León se entenderán hechas al Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

6. Las referencias a «municipios sin planeamiento municipal» y «municipios sin planeamiento urbanístico municipal» se entenderán hechas a «terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico».

7. Las referencias a «el artículo 19.2» y «el apartado 2 del artículo 19» se entenderán hechas a «el artículo 19.3» y «el apartado 3 del artículo 19»; asimismo las referencias a «el apartado 2 del mismo artículo» se entenderán hechas a «el apartado 3 del mismo artículo» cuando aludan al artículo 19.

8. Las referencias a la «inspección técnica de construcciones» se entenderán hechas a la «inspección técnica de edificios».

9. Las referencias al «texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio» y a su artículo 20.1 se entenderán hechas al «texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre» y a su artículo 28.1.

Segunda. Modificación del Decreto de Policía Sanitaria Mortuoria.

Se modifica el Decreto 16/2005, de 10 de febrero, de Policía Sanitaria Mortuoria, en los siguientes términos:

Uno. Los apartados 1 y 2 del artículo 27, que tendrán la siguiente redacción:

«1. Los tanatorios y velatorios, dada su naturaleza de servicios básicos para la comunidad, deben ser considerados como dotaciones urbanísticas, con carácter de

equipamientos, y se podrán emplazar sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, siempre que lo permita la normativa aplicable.»

«2. Los tanatorios de nueva construcción deberán estar ubicados en edificios de uso exclusivo funerario y actividades afines o complementarias.»

Dos. El apartado 1 del artículo 32, que tendrá la siguiente redacción:

«1. Los crematorios, dada su naturaleza de servicios básicos para la comunidad, deben ser considerados como dotaciones urbanísticas, con carácter de equipamientos, y se podrán emplazar sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, siempre que lo permita la normativa aplicable.»

Tres. El apartado 5 del artículo 36, que tendrá la siguiente redacción:

«Las edificaciones de uso residencial deben respetar las siguientes distancias a los cementerios: a) 100 metros en núcleos con población igual o superior a 20.000 habitantes. b) 50 metros en núcleos con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000. c) 15 metros en núcleos con población inferior a 5.000 habitantes. Se excluyen de esta regla las parcelas que a la entrada en vigor de este decreto ya se encuentren clasificadas como suelo urbano.»

Tercera. Habilitación de desarrollo.

Se faculta a la consejería competente en materia de urbanismo para dictar las disposiciones necesarias para la ejecución y desarrollo de este decreto.

Cuarta. Entrada en vigor.

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

Valladolid, 3 de marzo de 2016.

*El Presidente de la Junta
de Castilla y León,*

Fdo.: JUAN VICENTE HERRERA CAMPO

*El Consejero de Fomento
y Medio Ambiente,*

Fdo.: JUAN CARLOS SUÁREZ-QUIÑONES FERNÁNDEZ