



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

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.

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 181, de 19 de septiembre de 2014
«BOE» núm. 239, de 02 de octubre de 2014
Referencia: BOE-A-2014-9961

ÍNDICE

<i>Preámbulo</i>	4
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales	10
Artículo 1. Objeto de la ley.	10
Artículo 2. Coordinación administrativa.	10
TÍTULO I. Modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.	10
Artículo 3. Modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.	10
TÍTULO II. Modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.	12
CAPÍTULO I. Rehabilitación, regeneración y renovación urbana	12
Artículo 4. Objetivos de la actividad urbanística pública.	12
Artículo 5. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.	12
Artículo 6. Modificaciones sobre régimen de suelo.	16
Artículo 7. Modificaciones sobre planeamiento urbanístico.	17
Artículo 8. Modificaciones sobre gestión urbanística.	19
Artículo 9. Modificaciones sobre intervención en el uso del suelo.	20
Artículo 10. Modificaciones sobre intervención en el mercado de suelo.	20
CAPÍTULO II. Sostenibilidad.	21

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Artículo 11. Fomento del crecimiento compacto.	21
Artículo 12. Protección del medio ambiente.	21
Artículo 13. Movilidad sostenible.	22
Artículo 14. Eficiencia energética y energías renovables.	23
Artículo 15. Consideración de los riesgos.	23
Artículo 16. Accesibilidad.	23
CAPÍTULO III. Coordinación.	24
Artículo 17. Ámbitos de Coordinación urbanística.	24
Artículo 18. Áreas destinadas a actividades productivas.	25
Artículo 19. Actuaciones en suelo rústico.	25
Artículo 20. Asentamientos irregulares.	25
Artículo 21. Protección de la legalidad.	26
Artículo 22. Colaboración de los profesionales.	26
CAPÍTULO IV. Simplificación	27
Artículo 23. Autorización de usos provisionales.	27
Artículo 24. Planeamiento general estructurante.	27
Artículo 25. Licencia urbanística.	28
Artículo 26. Declaración responsable.	29
Artículo 27. Firma electrónica y tramitación digital.	30
Artículo 28. Otras medidas de simplificación administrativa.	30
TÍTULO III. Modificación de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León	31
Artículo 29. Modificación de la legislación sobre ruido.	31
TÍTULO IV. Modificación de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, y de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda	32
Artículo 30. Modificación de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.	32
Artículo 31. Modificación de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda.	33
<i>Disposiciones transitorias</i>	33
Disposición transitoria primera. Adaptación a la ley.	33
Disposición transitoria segunda. Instrumentos y procedimientos iniciados.	34
Disposición transitoria tercera. Desarrollo del suelo urbanizable.	34
<i>Disposiciones derogatorias</i>	34

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Disposición derogatoria única. Disposiciones derogadas.	34
<i>Disposiciones finales</i>	34
Disposición final primera. Cambio de denominación de la inspección técnica de construcciones.	34
Disposición final segunda. Otras referencias normativas.	35
Disposición final tercera. Desarrollo normativo.	35
Disposición final cuarta. Entrada en vigor.	35

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 14 de mayo de 2024

Sea notorio a todos los ciudadanos que las Cortes de Castilla y León han aprobado y yo en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 25.5 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La contribución de las ciudades al desarrollo de la humanidad es cada vez más notable: como centros de crecimiento económico, como nudos para el transporte de personas, mercancías y capitales y como polos de innovación tecnológica y cultural, las ciudades continúan atrayendo a la población, incluso en la ya muy urbanizada Europa.

Durante el pasado siglo, el crecimiento urbano ha experimentado una enorme aceleración, no exenta de problemas sociales y ambientales. En muchos casos, la concentración demográfica se ha efectuado a un ritmo que ha excedido la capacidad de la administración local, agudizando los problemas indicados y generando la marginación de amplios grupos de población.

Con el paso del tiempo, las ciudades y en particular los barrios construidos en la época de crecimiento rápido se enfrentan al envejecimiento de sus infraestructuras y construcciones, así como a cambios en sus funciones económicas y en su estructura demográfica, una vez que amplias capas sociales se han desplazado a la periferia, junto con un gran número de actividades.

En ausencia de intervención, los barrios desfavorecidos entran en un ciclo de deterioro físico y social, convirtiéndose en último extremo en lugares de segregación espacial, inseguridad y exclusión. Se trata de un fenómeno que entre nosotros aún no ha adquirido extraordinaria gravedad, si bien es necesaria una intervención preventiva.

Para ser sostenible, la ciudad requiere cohesión social e integración entre sus partes; la mejora de la calidad de vida y la protección del medio ambiente, desde las áreas centrales a las periferias marginales, son clave para fomentar el sentido de pertenencia, retener a los residentes y atraer a otros nuevos, pero también para que la ciudad afronte con éxito la competencia en una economía globalizada.

II

Castilla y León alberga una compleja red de ciudades medias, organizadas en torno a centros históricos valiosos, depositarios de la identidad colectiva. A partir de 1950 se construyó a su alrededor una periferia residencial, densa y de baja calidad constructiva. Tras una época de promoción directa de grandes conjuntos de vivienda pública llegó el auge de la vivienda de protección oficial y de los proyectos de urbanización del Estado. Todo ello convivió con la aparición de barriadas periféricas a partir de parcelaciones, a menudo autoconstruidas por sus moradores, zonas que desde 1979 han recibido una singular atención, y que en general han sido profundamente renovadas.

A partir de los años ochenta surgen nuevos barrios cada vez mejor equipados, y recientemente el fenómeno de la dispersión ha multiplicado el área urbanizada, generando una periferia compleja de límites difusos con el espacio rural. Ahora bien aquellos barrios de la primera periferia plantean el gran reto de su rehabilitación, porque se han convertido en espacios vulnerables, donde confluyen y se agravan mutuamente múltiples problemas de raíz social y económica. Por ello, la intervención pública no puede limitarse a la mera actuación rehabilitadora o urbanizadora. Es necesario actuar de forma global, a través de la integración de las políticas sociales y la participación de la población residente.

Los Ayuntamientos de las ciudades de Castilla y León han ido actualizando su planeamiento con un esfuerzo constante; ha surgido así una generación de planes con numerosas virtudes: actualización, calidad técnica, notable participación social, sensibilidad

hacia el medio ambiente y el patrimonio, coordinación en materia de infraestructuras, equipamientos y dotaciones, etcétera. Sin embargo, la atención al suelo urbano, a la ciudad consolidada, aún ocupa un lugar secundario, ya que está presente en los objetivos, pero tiene una escasa plasmación práctica y recurrente remisión al planeamiento especial.

Frente a esa óptica administrativa, se impone la realidad de nuestros barrios desfavorecidos, con obvias necesidades de rehabilitación y mejora de la calidad de vida. Se trata de contextos urbanos con viviendas envejecidas o inadecuadas –infravivienda en ocasiones–, donde al deterioro físico, funcional y ambiental se añade la carencia de recursos de sus habitantes, dramáticamente agravada en los últimos años. Son espacios situados tanto en los centros urbanos como en las periferias levantadas a partir de 1950, donde la necesidad de intervención es tanto más perentoria cuanto su eventual ausencia genera el riesgo de que la degradación alcance situaciones más difíciles de resolver.

III

En atención al diagnóstico expuesto, que se nutre entre otras fuentes del análisis de nuestros barrios contenido en el «plan de rehabilitación integral de Castilla y León», la rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas deben ser objetivos prioritarios de la estrategia urbanística para las ciudades de Castilla y León en el siglo XXI, de forma especial en los espacios urbanos vulnerables, donde concurren procesos de abandono, obsolescencia o degradación del patrimonio edificado y del tejido urbano, o con amplios sectores de la población en riesgo de exclusión por razón de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social.

Este planteamiento va más allá de los aspectos estrictamente físicos, identificables con la rehabilitación edificatoria en cuanto arquitectura, adquiriendo una dimensión plural que persigue la cohesión social, la sostenibilidad y la participación ciudadana en un medio urbano ordenado. Textos recientes como la «Carta de Leipzig» sobre las ciudades sostenibles de 24 y 25 de mayo de 2007 o el Dictamen del Comité de las Regiones sobre la regeneración urbana en Europa, en la sesión de 9 y 10 de junio de 2010, han definido los conceptos de regeneración urbana y desarrollo integral, insistiendo en la necesidad de prestar especial atención a los barrios más vulnerables teniendo en cuenta las múltiples causas del declive de los barrios: obsolescencia de los edificios, sí, pero también dificultades de accesibilidad, infraestructuras anticuadas, etc., a las que se suman múltiples problemas socio-económicos y ambientales.

La llamada a un urbanismo que atienda a la ciudad edificada ha sido una constante en el ámbito científico y doctrinal. Ahora bien, tras unos años de profunda crisis en el sector de la construcción, es más fácil asumir críticamente que en gran parte de Europa la rehabilitación supone un porcentaje de la actividad constructiva muy superior al nuestro. Es cierto que en Castilla y León hay una amplia experiencia en la rehabilitación, si bien casi siempre con soporte público y con cierto carácter experimental, buen ejemplo de ello son las áreas de rehabilitación integrada, que en una década han permitido rehabilitar casi 15.000 viviendas.

Mirando hacia la ciudad consolidada, es claro que carecemos de un régimen jurídico adecuado para gestionar procesos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Hasta ahora nuestra normativa urbanística se ha centrado en el control de la cantidad y calidad de los nuevos desarrollos, mientras la intervención en suelo urbano ha resultado técnicamente difícil, debido, entre otras causas, al sometimiento a estándares inflexibles, derechos preexistentes, un sistema de valoraciones que no refleja la degradación constructiva, la conflictiva gestión social asociada, etc. Así las cosas, incluso la dotación de recursos públicos para afrontar operaciones de rehabilitación, regeneración o renovación puede resultar ineficaz en ausencia de normas claras que den seguridad a los operadores.

El camino ha sido abierto con acierto y decisión por la Administración del Estado mediante la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que con carácter básico conforma un nuevo marco jurídico y administrativo para sustentar las actuaciones en la materia, removiendo los obstáculos legales que impiden su viabilidad técnica y económica y propiciando la generación de ingresos para hacer frente a su ejecución. Entre otras cosas, esta ley ha llevado a cabo una amplia y ambiciosa modificación de la legislación básica en materia de suelo; modificación que ha permitido en el ámbito autonómico adaptar nuestra normativa urbanística para integrar de forma

novedosa los aspectos ambientales, económicos y sociales, con el objetivo de rehabilitar el patrimonio edificado, revitalizar el tejido social, mejorar la eficiencia ecológica de la ciudad y promover formas de transporte sostenibles, a través de la coordinación administrativa como herramienta de gestión.

IV

Esta ley articula un conjunto de medidas cuyo objetivo común, plasmado en el título preliminar, es conseguir que las políticas públicas que actúan sobre las ciudades de Castilla y León se orienten de forma coordinada hacia la rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas. Ello, tanto a través de actuaciones específicas, como mediante medidas complementarias de sostenibilidad, coordinación y simplificación. Es una estrategia de futuro, clave para revitalizar nuestro ingente y valioso patrimonio construido y para facilitar la innovación y el desarrollo local.

Con tal fin la ley se estructura en cuatro títulos: el primero aborda algunas modificaciones de la Ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León; el título II contiene numerosas modificaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, al ser la ciudad el objeto central de esta ley, en gran parte amparadas en la reforma de la legislación básica operada mediante la Ley 8/2013, de 26 de junio; el título III contiene modificaciones puntuales sobre la Ley del Ruido de Castilla y León; finalmente, el título IV introduce una serie de cambios sobre la Ley del derecho a la vivienda y la Ley de medidas urgentes en materia de Vivienda. La ley se completa con tres disposiciones transitorias, una derogatoria y cuatro finales.

V

El capítulo I del título II regula elementos centrales de la ley: en primer lugar la rehabilitación y la regeneración y la renovación urbanas se incorporan como objetivos de la actividad urbanística de las administraciones públicas, dejando constancia de que su objeto preferente deben ser los «espacios urbanos vulnerables», que se definen con una doble dimensión, material y social.

Seguidamente se regulan, como un nuevo título a incorporar a la Ley de Urbanismo de Castilla y León las actuaciones de rehabilitación y las de regeneración y renovación urbana, cuyo respectivo objeto se va haciendo gradualmente más ambicioso; de ahí que las primeras se conceptúen como actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado y las de renovación urbana como actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado, mientras que las actuaciones de regeneración urbana podrán abordarse bajo ambas modalidades, en función de las necesidades del caso; por otro lado las actuaciones de regeneración y renovación urbana podrán adoptar carácter «integrado» previa declaración por la Administración de la Comunidad, quedando habilitadas para una financiación pública preferente.

Siendo los espacios urbanos vulnerables ámbito preferente de estas actuaciones, su delimitación concreta se dota de flexibilidad para facilitar su gestión: los ámbitos podrán ser discontinuos, o ampliarse –con limitaciones– sobre su entorno inmediato, estableciéndose un margen para la demolición o sustitución, aunque el criterio general sea favorecer la rehabilitación.

Las actuaciones se planificarán mediante el planeamiento general o con un plan especial de reforma interior pero, en todo caso, aplicando una serie homogénea de criterios de planeamiento como garantía de calidad, como exigencia de la actividad urbanística; todo ello se plasmará en una documentación que presta especial atención a la viabilidad económica de la actuación. Para la gestión se establecen reglas especiales sobre expropiación y ejecución subsidiaria, o las que permiten que no se generen nuevas obligaciones a causa de los aumentos de edificabilidad, volumen o densidad derivados de la sustitución de infraviviendas o las obras de mejora energética, que en algún caso habilitan la ocupación de superficies de dominio público o dotacionales. Asimismo se identifican los sujetos obligados a participar en la ejecución de estas actuaciones, o simplemente legitimados para hacerlo, incluida la posibilidad de constituir entidades urbanísticas colaboradoras.

El capítulo continúa con las modificaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que se agrupan siguiendo el orden de sus títulos. En primer lugar las relativas al régimen de suelo, donde se reformula la regulación del deber de conservación en sintonía con la nueva

legislación del Estado, y se bonifican las actuaciones de regeneración y renovación urbana en cuanto al reparto de aprovechamiento; tratamiento favorable que se contrapesa con el más exigente que recibe el suelo urbanizable, concretando, de esta forma, la idea de reequilibrio legal, o abandono de la neutralidad de la normativa frente a cualquier desarrollo urbanístico, que se sustituye por un tratamiento que favorece decididamente a la ciudad consolidada. En segundo lugar se destaca también que el aprovechamiento que corresponda a la administración pueda ser sustituida por su equivalente en efectivo o por edificabilidad en un complejo inmobiliario cuando el planeamiento justifique la inviabilidad de reservar solares para construir nuevas viviendas protegidas.

Más adelante se hace referencia a los instrumentos y procedimientos de planificación y gestión de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, aludiendo al mandato genérico del planeamiento general; por lo demás, se introducen medidas de flexibilidad respecto de las reglas aplicables a las actuaciones ordinarias, con el evidente fin de facilitar e incluso promover las de rehabilitación, y en especial, las de regeneración y renovación urbana; así sucede respecto de las densidades de edificación y población, de las reservas para dotaciones urbanísticas, y de las exigencias adicionales en caso de modificación del planeamiento.

A efectos prácticos es importante la consideración del Plan Especial de Reforma Interior como una figura llamada a jugar un papel central en estas actuaciones. A tal efecto dichos planes, que ya eran singulares al poder afectar a varias clases de suelo, reciben nuevas facultades, como la de poder alterar la clasificación y calificación en vigor, incluso ampliar su ámbito en caso necesario, si bien con limitaciones en cuanto a la superficie y la previa clasificación de los terrenos, pues es clave contar con una herramienta flexible ante situaciones diferentes, incluso dentro del ámbito de cada actuación. Por otra parte se prevé una obligada referencia a las limitaciones de otras posibles fórmulas de intervención en el ámbito de la rehabilitación, que se justifican por su eventual desconexión del planeamiento.

La flexibilidad se muestra al mismo tiempo en la fase de gestión, cuyas determinaciones pueden ser anticipadas en el planeamiento o remitidas a instrumentos específicos. La adaptación de la normativa sobre convenios y la reformulación de los derechos de realojo y retorno con apoyo en la prolija regulación de la legislación básica, cierran las reformas en materia de planeamiento y gestión. Ahora bien, el cambio de modelo urbanístico no es sólo un problema de ordenación, sino que exige un esfuerzo de gestión social y de coordinación administrativa. Por ello, se reforman también una amplia batería de instrumentos urbanísticos para adaptarlos a las peculiaridades de estas nuevas actuaciones de nuevo cuño o, simplemente, para extender su operatividad sobre las mismas, especialmente en lo que se refiere a las órdenes de ejecución, al régimen de venta y sustitución forzosa, al destino de los patrimonios públicos de suelo y de las áreas de tanteo y retracto.

VI

En pocos años, el concepto de sostenibilidad se ha instalado en el centro del debate urbanístico, y es hoy un elemento imprescindible en los procesos de planificación. De ahí la decisión de reservar todo el capítulo II a los múltiples aspectos en los que se despliega su integración en el urbanismo, y de iniciarlo con el artículo dedicado al crecimiento compacto; este criterio es ya protagonista del debate y la práctica del urbanismo, comprobadas sus ventajas sociales frente al desarrollo disperso, permite optimizar servicios e infraestructuras, en una doble perspectiva, territorial y ambiental, y preservar la identidad cultural, que se plasma en un modelo de crecimiento planificado y sostenible. Todo ello justifica la reforma de los artículos 13, 34 y 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que completa las ya establecidas en el mismo sentido en los capítulos anteriores.

El resto del capítulo desgrana una serie de medidas complementarias para mejorar la protección del medio ambiente frente al desarrollo urbano. Se incluyen referencias a las infraestructuras eléctricas y a los cauces fluviales y sus zonas de afección adquiriendo con ello un compromiso entre la protección frente a la degradación ambiental y las inundaciones y, la posibilidad de integrar las riberas en los núcleos de población, para el uso y disfrute de los ciudadanos.

En materia de movilidad sostenible, el objetivo es reducir la necesidad de desplazamiento promoviendo el «urbanismo de proximidad», así como mejorar la

coordinación del planeamiento urbanístico con la planificación del transporte, y en especial, con el transporte público; en sentido inverso debe entenderse la reducción de la reserva de aparcamiento convencional.

En lo relativo a la promoción de la eficiencia energética de edificios y viviendas y al fomento de las energías renovables, un nuevo artículo 36 ter a incorporar a la Ley de Urbanismo de Castilla y León extiende estos criterios al conjunto de la práctica urbanística. Mención especial merece el nuevo mandato de consideración de los riesgos en el planeamiento, con previsiones más concretas para los terrenos inundables, que aplican los criterios de los organismos de cuenca. Por último, las políticas de mejora de la accesibilidad dan un paso más con una serie de normas administrativas que buscan favorecer la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.

VII

En la ciudad actual, múltiples aspectos de la vida social no pueden entenderse sin una reflexión de ámbito supramunicipal. Análogamente, gran parte de las propuestas de esta ley resultarían estériles en ausencia de una mejor coordinación administrativa. Por ello el capítulo III, siguiendo el mandato general del título preliminar de la presente ley, se inicia reformulando los criterios de coordinación supramunicipal del planeamiento urbanístico, estableciendo ámbitos de coordinación urbanística de carácter obligatorio para los municipios incluidos en los mismos, otorgándoles autonomía para la definición de las políticas urbanísticas comunes en dicho ámbito. Además de esa reforma esencial, se modulan varias normas sobre áreas destinadas a actividades productivas y actuaciones en suelo rústico, que, aunque parezcan ajenas al objeto de esta ley, no lo son cuando se advierte que la regeneración urbana no puede concebirse como una política aislada, sino que forma parte de un conjunto de interrelaciones que operan sobre el territorio.

En cuanto a las actividades productivas, sus especiales necesidades no siempre han sido bien entendidas por la práctica urbanística, y el suelo rústico, en Castilla y León, donde el espacio urbanizado no supera el 2% de su superficie, tiene una dimensión más compleja que la mera referencia a los espacios naturales; dicho eso, la abundancia y el deficiente estado de conservación del patrimonio construido en el medio rural justifican el tratamiento preferente de las construcciones e instalaciones existentes.

Tiene especial importancia el procedimiento de regularización aplicable en las áreas de suelo rústico con asentamiento irregular, que ha surgido de la demanda social constatada para la resolución de un problema heredado.

A la misma lógica de coordinación responde la reforma de la atribución competencial en materia de disciplina, donde puede hablarse de una normalización competencial que elimina posibles duplicidades, lo que implica la derogación del artículo 21.3 de la Ley 5/1999, y la modificación del régimen de prescripción de las infracciones urbanísticas, cuyos plazos, breves en relación a la notable extensión temporal de los procesos urbanísticos, han resultado escasos para la eficaz actuación de las administraciones.

Por último se abren nuevas posibilidades a la colaboración de los profesionales, tanto a través de sus correspondientes colegios como mediante un nuevo sistema de acreditación de los equipos técnicos vinculados a la actividad urbanística.

VIII

El capítulo IV incorpora relevantes reformas bajo el denominador común de la simplificación. En primer lugar el régimen de usos provisionales se armoniza con la legislación estatal, resolviendo además el limbo jurídico en que se encontraba al respecto el suelo urbano sin ordenación detallada. Sin duda es más importante abordar el debate sobre la necesidad de un planeamiento general estructurante o estratégico, en línea con el que predomina en la práctica europea, y que se ha visto lastrado por la inercia de exigir la íntegra regulación del suelo consolidado, que, no pocas veces, dejaba en segundo plano los problemas de ordenación general. Actualmente, cuando todos los núcleos de carácter urbano ya cuentan con planeamiento general, es posible aligerar el contenido de ulteriores revisiones, que podrán así concentrarse en lo realmente estratégico.

Especial mención merece la reforma de la licencia urbanística, el instrumento ordinario de intervención en el uso del suelo. En sintonía con la evolución general de las técnicas de control administrativo en el contexto europeo, la licencia como tal se reserva para los actos de uso del suelo más relevantes, regulándose para los demás el régimen de declaración responsable, lógicamente más sencillo, sin perjuicio de permitir la reacción del Ayuntamiento ante eventuales incumplimientos de la normativa. Asimismo otras modificaciones en materia de plazos y silencio administrativo perfeccionan una regulación legal cuya eficacia se contrasta diariamente en nuestros Ayuntamientos.

También contribuirá a facilitar la gestión municipal la generalización del procedimiento de firma electrónica en los trámites urbanísticos, con el consiguiente ahorro económico y temporal.

Otras reformas tendentes a la simplificación afectan a la gestión urbanística: la posibilidad de actualizar el aprovechamiento medio, el acotamiento dentro de márgenes razonables de la potestad municipal para determinar la cuantía de la garantía de urbanización, y la apertura a la incorporación a las entidades urbanísticas colaboradoras de cualesquiera afectados por una actuación urbanística, aun no siendo propietarios y al procedimiento de publicación oficial de los planes urbanísticos, sobre todo en caso de inactividad municipal, supuesto hasta ahora no regulado.

Una última mención merece la regulación del procedimiento a seguir en caso de anulación de la ordenación urbanística, situación excepcional que justifica la habilitación a la consejería competente en urbanismo para señalar los plazos y el procedimiento para la tramitación de la nueva ordenación, indicando la normativa que haya de aplicarse transitoriamente.

IX

En el título I se incluyen una serie de modificaciones sobre la Ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León que coadyuvan a los fines perseguidos por la ley. Los cambios en la Ley de Ordenación del Territorio, además de incorporar el mandato general de promover la regeneración urbana, complementan la legislación sobre ordenación, servicios y gobierno del territorio, racionalizan los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio –suprimiendo la opción del rango legal y simplificando las modificaciones menores–, armonizan la regulación de los órganos colegiados con las reformas operadas por la Ley 1/2012, de 28 de febrero, y suprimen la referencia a la ordenación de los municipios sin planeamiento, más adecuadamente resuelta por las normas urbanísticas territoriales.

Las modificaciones efectuadas sobre la Ley del Ruido de Castilla y León en el título III se guían por la conveniencia de modular los mandatos de la legislación básica, sin dejar por ello de respetarlos, para adaptarlos a las peculiaridades de nuestra Comunidad y, en especial, a la realidad de su medio rural, estableciéndose en el título IV algunas previsiones especiales para las actuaciones de regeneración urbana, que inciden sobre la Ley del derecho a la vivienda.

En las disposiciones transitorias se repite el esquema de reformas precedentes, atribuyendo la adaptación a esta ley a la revisión del planeamiento general, si bien hasta entonces tanto los planes de desarrollo como las modificaciones deberán adaptarse al nuevo marco legal, salvo si ya hubieran sido aprobadas inicialmente al entrar en vigor esta ley, en cuyo caso dispondrán de un plazo de dos años para culminar la tramitación. La disposición transitoria tercera pretende acelerar la deseada reconversión del sector inmobiliario, estableciendo plazos para demostrar la viabilidad de los terrenos clasificados en su día como suelo urbanizable, que en otro caso retornarán a su condición previa de suelo rústico.

Además de los citados instrumentos, esta ley deroga varios preceptos que resultan incoherentes con un desarrollo racional y con las necesidades de nuestro medio rural: así sucede con la condición de «superficie máxima» para las autorizaciones en suelo rústico que se prevé en las normas subsidiarias de ámbito provincial aún vigentes, así como con el régimen transitorio de las Directrices de Ordenación de Segovia y Entorno.

Por último, entre las disposiciones finales, la disposición final segunda armoniza las referencias normativas con la legislación básica estatal en materia de suelo, y aclara el ahora ambiguo contenido de los preceptos que hacen referencia a municipios sin

planeamiento urbanístico, que en rigor deben aplicarse a los terrenos que carezcan de determinaciones de planeamiento urbanístico, puesto que estas pueden ser establecidas tanto por el planeamiento urbanístico como por los instrumentos de ordenación del territorio, toda vez que diversos avatares judiciales y administrativos han hecho común la existencia de terrenos aislados que carecen de ordenación urbanística. En la misma línea se actualizan también las referencias a la licencia ambiental y se modifica la denominación de la «inspección técnica de construcciones» que en adelante será «inspección técnica de edificios», tal como se la conoce tanto en la legislación básica como en la normativa de las demás Comunidades Autónomas.

En su virtud, de acuerdo con la atribución a la Comunidad de Castilla y León de la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, efectuada en el artículo 70.1.6.º del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, se dicta esta ley.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la ley.*

Esta ley tiene por objeto modificar el marco normativo de Castilla y León a fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y garantizar la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto se regulan las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y los instrumentos necesarios para ejecutarlas, y se establecen medidas sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación administrativa en materia de urbanismo.

Artículo 2. *Coordinación administrativa.*

La Administración de la Comunidad y las administraciones locales de Castilla y León deben cooperar y coordinarse para asegurar la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y de las demás medidas previstas en esta ley:

- a) En el ámbito de la Comunidad, mediante el establecimiento de un marco común normativo, financiero y de planificación.
- b) En el ámbito de cada una de las áreas urbanas, priorizando la coordinación de las iniciativas municipales y la rentabilización de los servicios, dotaciones e infraestructuras ya existentes.

TÍTULO I

Modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León

Artículo 3. *Modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.*

Se modifican los siguientes preceptos de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León:

Uno. Se modifica el epígrafe 5) de la letra d) del apartado 1 del artículo 17, que queda redactado del siguiente modo:

«5. Vivienda, con especial atención a las modalidades de protección pública y a las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.»

Dos. Se modifica la letra e) del apartado 1 del artículo 17, que queda redactada del siguiente modo:

«e) Criterios y normas para el desarrollo urbano sostenible, la regeneración y renovación urbana y la implantación de nuevos usos y actividades sobre el territorio, en función de las disponibilidades de recursos, de los riesgos naturales y tecnológicos y de su incidencia territorial.»

Tres. Se modifica el apartado 6 del artículo 18, que queda redactado del siguiente modo:

«6. La Junta de Castilla y León aprobará las Directrices de Ordenación de ámbito subregional, mediante Decreto que se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León y se notificará a las administraciones públicas afectadas.»

Cuatro. Se modifica el apartado 3 del artículo 19, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Las modificaciones de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional se someterán al procedimiento establecido en el artículo anterior, si bien el periodo de información pública y audiencia a las administraciones públicas será de un mes.»

Cinco. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20, que queda redactado del siguiente modo:

«b) Planes Regionales de ámbito territorial, que tienen por objeto planificar la ejecución de actuaciones industriales, residenciales, terciarias, dotacionales, de implantación de infraestructuras o de regeneración o renovación urbana, que se consideren de interés para la Comunidad.»

Seis. Se modifica el apartado 6 del artículo 24, que queda redactado del siguiente modo:

«6. La Junta de Castilla y León aprobará el Plan o Proyecto Regional mediante Decreto que se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León y se notificará a las administraciones públicas afectadas, con indicación, en su caso, de los compromisos que asume el promotor y de las condiciones específicas para la ejecución del Plan o Proyecto.»

Siete. Se modifica el apartado 2 del artículo 25, que queda redactado del siguiente modo:

«2. La revisión y modificación de los Planes y Proyectos Regionales se ajustará al procedimiento establecido para su aprobación; no obstante, para las modificaciones el periodo de información pública y audiencia a las administraciones públicas será de un mes.»

Ocho. Se modifica la rúbrica del artículo 29, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 29. Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.»

Nueve. Se modifica el apartado 1 del artículo 29, que queda redactado del siguiente modo:

«1. El Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León es el órgano regional permanente, de carácter deliberante y consultivo, destinado a asegurar la coordinación administrativa y la participación social en los procesos de definición, desarrollo y gestión de los instrumentos de ordenación del territorio en la Comunidad Autónoma.»

TÍTULO II

Modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León

CAPÍTULO I

Rehabilitación, regeneración y renovación urbana

Artículo 4. *Objetivos de la actividad urbanística pública.*

Se añade un nuevo apartado f) al artículo 4, con la siguiente redacción:

«f) 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 que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social.»

Artículo 5. *Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*

Se añade un nuevo título VIII, que incluirá los artículos 151 a 157, con la siguiente redacción:

«TÍTULO VIII

Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

Artículo 151. *Actuaciones de rehabilitación.*

1. 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.

2. A las actuaciones de rehabilitación se aplicará el régimen del suelo urbano consolidado.

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

Artículo 152. *Actuaciones de regeneración urbana.*

1. Las actuaciones de regeneración urbana tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, junto con 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.

2. A las actuaciones de regeneración urbana podrá aplicarse el régimen del suelo urbano consolidado o del suelo urbano no consolidado, en función de sus características; en el segundo caso estarán exentas de cumplir las obligaciones relativas a los sistemas generales y a la conexión del sector con los mismos.

3. 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.

4. 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. 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.

Artículo 153. *Actuaciones de renovación urbana.*

1. 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, junto 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.

2. A las actuaciones de renovación urbana se aplicará el régimen del suelo urbano no consolidado, si bien están exentas de cumplir las obligaciones relativas a los sistemas generales y a la conexión del sector con los mismos.

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

4. 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. 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.

Artículo 154. *Ámbito.*

1. Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana deben plantearse de forma preferente sobre los espacios urbanos vulnerables definidos en el artículo 4.f).

2. El ámbito de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana puede ser discontinuo, así como, en caso necesario:

a) 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 las viviendas o los edificios existentes, o de la edificabilidad total del ámbito.

b) Plantear una extensión razonable de las tramas y tejidos urbanos existentes sobre terrenos de su periferia inmediata, con independencia de la clasificación del suelo, con las limitaciones señaladas en el artículo 49.3.

Artículo 155. *Sujetos intervinientes.*

1. 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 8.a) de la Ley 8/2013, de 26 de junio.

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.

2. 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 empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en la actuación.

3. Los sujetos citados en los apartados anteriores pueden constituir entidades urbanísticas colaboradoras conforme al artículo 67.2, 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.

Artículo 156. *Criterios y reglas para la planificación de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*

Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior, aplicando los criterios y reglas previstos en el título II. Además, dichos instrumentos:

a) Darán prioridad a las actuaciones de rehabilitación frente a las de sustitución, y dentro de las primeras aquellas que permitan el mantenimiento de la población residente.

b) Abordarán todos o algunos de los siguientes objetivos, en función de las características de sus respectivos ámbitos:

1.º La colmatación de los espacios intersticiales infrutilizados o sin uso alguno, con preferencia a la ocupación de nuevas áreas sin urbanizar.

2.º La mejora de la eficiencia energética de los edificios y en especial de las viviendas, en particular en lo relativo a su aislamiento térmico.

3.º La supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación de los espacios públicos, edificios y viviendas a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad.

4.º 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.

5.º El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial.

6.º La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos de los espacios urbanos, así como de los elementos que representen la identidad local.

7.º 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.

8.º La recuperación e integración de los bordes urbanos con el medio natural, en especial en cuanto a los cursos fluviales y sus riberas.

9.º El despliegue de las infraestructuras técnicas de informática y comunicaciones de perfil elevado como una red de servicio básico más.

10.º La integración de las perspectivas de género y de edad, utilizando mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

c) Incluirán en su memoria los siguientes apartados que acrediten la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación, fijada esta última en términos de rentabilidad y equidistribución de beneficios y cargas:

1.º La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como de su necesidad y conveniencia.

2.º La identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como de sus propietarios y ocupantes legales.

3.º Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

4.º 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 los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales.

5.º 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.

6.º La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.

7.º Un avance de las determinaciones básicas de reparcelación, que permita asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados.

8.º El horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

9.º El plan para garantizar los derechos de realojo y retorno a que dé lugar la actuación.

Artículo 157. *Reglas especiales para la gestión de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*

1. Las determinaciones de gestión de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana pueden establecerse en el instrumento de planeamiento que las ordene, o bien en un instrumento de gestión específico, que será:

a) Para las actuaciones de rehabilitación, un proyecto de rehabilitación, cuyo ámbito será una parcela existente o una agrupación de parcelas denominada unidad de rehabilitación.

b) Para las actuaciones de regeneración urbana, un proyecto de regeneración, cuyo ámbito será una o varias de las unidades de regeneración en las que se divida la actuación.

c) Para las actuaciones de renovación urbana, un proyecto de renovación, cuyo ámbito será una o varias de las unidades de renovación en las que se divida la actuación.

2. Reglamentariamente se establecerán las reglas para delimitar las unidades en las que se divida cada actuación, así como las determinaciones de gestión exigibles y el procedimiento de aprobación del instrumento que las incluya, el cual producirá los efectos citados en el artículo 77.

3. A efectos de lo dispuesto en el artículo 20, 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. Además de lo previsto en el artículo 39, 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, 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. Asimismo, 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.

6. En caso de no ejecución 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 proceder a su ejecución subsidiaria, a costa de los obligados, o para someter los inmuebles afectados a venta o sustitución forzosa.»

Artículo 6. *Modificaciones sobre régimen de suelo.*

Uno. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 8, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, ejecutando:

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

2.º Las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general, mediante el procedimiento de orden de ejecución regulado en el artículo 106.»

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 8, que queda redactado del siguiente modo:

«2. El coste de los trabajos, obras y servicios necesarios para cumplir los deberes citados en el apartado anterior corresponde a los propietarios, salvo en los siguientes casos:

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

b) En el caso del apartado 1.b), cuando se supere el límite del deber legal de conservación, sea:

1.º Porque el coste de los trabajos y obras supere la mitad del valor de reposición a nuevo del inmueble.

2.º Porque los trabajos y obras a realizar 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.»

Tres. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 8, con la siguiente redacción:

«3. Cuando el coste de los trabajos y obras a realizar exceda de los límites establecidos en el apartado anterior y no proceda la demolición del inmueble, el Ayuntamiento resolverá la forma de costear, sin cargo para el propietario, la parte correspondiente a aquel exceso.»

Cuatro. Se modifica el apartado 2 del artículo 17, que queda redactado del siguiente modo:

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

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

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

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

b) En suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el siguiente porcentaje del aprovechamiento medio del sector:

1.º En los municipios con población inferior a 20.000 habitantes sin Plan General de Ordenación Urbana: el 100 por ciento.

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

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

4.º En los demás sectores: el 90 por ciento.

c) En suelo urbanizable, el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85 por ciento del aprovechamiento medio del sector.»

Cinco. Se modifica el apartado b) del artículo 20, que queda redactado del siguiente modo:

«b) Entregar a la Administración actuante, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, libres de cargas de urbanización. La Administración actuante podrá admitir que dichos terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la entrega de edificabilidad en un complejo inmobiliario:

1.º 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.

2.º En otro caso, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública.»

Artículo 7. Modificaciones sobre planeamiento urbanístico.

Uno. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 34, con la siguiente redacción:

«4. El planeamiento general tendrá como objetivo favorecer la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificando actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, con especial atención a los espacios urbanos vulnerables, a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y a la rehabilitación y reutilización de los inmuebles abandonados o infrutilizados.

A estos efectos, en los términos que reglamentariamente se establezcan, los procesos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana posibilitarán la transferencia de aprovechamiento a sectores externos, en suelo urbano no consolidado o urbanizable.»

Dos. Se modifica la letra e) del apartado 1 del artículo 36 que pasa a ser una nueva letra f).

Tres. La letra e) del apartado 1 del artículo 36 pasa a tener la siguiente redacción:

«e) En los ámbitos y sectores de suelo urbano que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana se podrán superar los límites señalados en las letras anteriores hasta en un 50 por ciento.»

Cuatro. Se modifica la letra a) del apartado 2 del artículo 42, que queda redactada del siguiente modo:

«a) Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos 25 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbano no consolidado, que podrán reducirse hasta en un 50 por ciento en actuaciones de regeneración o renovación urbana, y 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbanizable, todos ellos de titularidad y uso público.»

Cinco. Se modifica el apartado 2 del artículo 47, que queda redactado del siguiente modo:

«2. Los Planes Especiales pueden aprobarse incluso en ausencia de planeamiento general, pero no pueden sustituirlo en su función de establecer la ordenación general; tampoco pueden modificar la ordenación general que estuviera vigente, con la excepción prevista en el artículo 49. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación ya establecida se justificarán adecuadamente.»

Seis. Se modifica el apartado 1 del artículo 49, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la regeneración o renovación urbana, la mejora de las condiciones ambientales o de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos. Con tal fin pueden aplicarse en cualquier clase de suelo.»

Siete. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 49, con la siguiente redacción:

«3. 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 que sean necesarios para la ejecución de sus fines; no obstante, sólo podrán afectar a terrenos clasificados como suelo rústico cuando resulten necesarios para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, con un máximo del 10 por ciento de la superficie total del ámbito, y en ningún caso cuando gocen de algún tipo de protección 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.»

Ocho. Se modifican las letras c) y d) del apartado 3 del artículo 58, que quedan redactadas del siguiente modo:

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

salvo cuando, en el caso de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución.

d) La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, salvo cuando, en actuaciones de regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución. Asimismo deberá constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.»

Nueve. Se añade una nueva disposición adicional octava, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional octava. *Planes, programas e instrumentos de rehabilitación ajenos al planeamiento urbanístico.*

Los planes, programas e instrumentos de rehabilitación que no hayan sido incluidos o previstos en el planeamiento urbanístico no podrán ser aprobados en ausencia de planeamiento general, ni establecer determinaciones de planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes.»

Artículo 8. *Modificaciones sobre gestión urbanística.*

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 94, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Las administraciones públicas, las entidades de derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticos, pueden suscribir convenios entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste, o para la gestión de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.»

Dos. Se añade una nueva letra d) al apartado 3 del artículo 94, con la siguiente redacción:

«d) Los convenios para la gestión de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana pueden:

- 1.º Incorporar a las comunidades de propietarios de su ámbito.
- 2.º Incluir las ayudas públicas previstas.
- 3.º Prever la aplicación del régimen de sustitución forzosa para edificios concretos.»

Tres. Se modifica la disposición adicional primera, que queda redactada del siguiente modo:

«Disposición adicional primera.

1. En la ejecución de las actuaciones urbanísticas, incluidas las de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, 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 lo previsto en la legislación del Estado.

2. La obligación de hacer efectivos los derechos regulados en este artículo corresponde:

a) En actuaciones por expropiación, a la Administración expropiante, o en su caso al beneficiario de la expropiación.

b) En actuaciones sin expropiación, al urbanizador, respecto de los ocupantes en régimen de propiedad, y a los propietarios, respecto de los ocupantes en régimen de arrendamiento.»

Artículo 9. *Modificaciones sobre intervención en el uso del suelo.*

Uno. Se añaden dos nuevas letras al apartado 1 del artículo 106, con la siguiente redacción:

«c) Las obras necesarias para garantizar los derechos de accesibilidad de las personas, o que vengan impuestas por normas legales por razones de seguridad, salubridad, reducción de la contaminación y del consumo de agua y energía.

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

Dos. Se modifica el apartado 4 del artículo 106, que queda redactado del siguiente modo:

«4. 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.»

Tres. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 106, con la siguiente redacción:

«5. El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación. Asimismo podrá elevar el límite máximo del deber de conservación hasta el 75 por ciento del coste de reposición de la construcción correspondiente.»

Cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 109, que queda redactado del siguiente modo:

«1. En los siguientes casos, el Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa a terrenos u otros bienes inmuebles:

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 no ejecución 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 106.

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 107.

e) En caso de no ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en los plazos previstos en el planeamiento que haya ordenado el ámbito.»

Artículo 10. *Modificaciones sobre intervención en el mercado de suelo.*

Uno. Se modifica la letra e) del apartado 1 del artículo 125 que pasa a ser la letra f) de dicho apartado.

Dos. La letra e) del apartado 1 del artículo 125 pasa a tener la siguiente redacción:

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

Tres. Se modifica el apartado 4 del artículo 131 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, que queda redactado del siguiente modo:

«4. En los ámbitos que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto podrá extenderse a las transmisiones onerosas de todo tipo de bienes inmuebles, incluso parcialmente

en caso de fincas en régimen de propiedad horizontal. Asimismo, en tales ámbitos 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 2.»

CAPÍTULO II

Sostenibilidad

Artículo 11. *Fomento del crecimiento compacto.*

Uno. Se modifica el epígrafe 2.º de la letra b) del apartado 1 del artículo 13, que queda redactado del siguiente modo:

«2.º Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otro sector de suelo urbanizable o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.»

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 34, que queda redactado del siguiente modo:

«2. El planeamiento general tendrá como objetivo fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población existentes; a tal efecto:

a) El crecimiento urbano se orientará a completar las tramas urbanas existentes, con prioridad a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos.

b) Salvo cuando los instrumentos de ordenación del territorio señalen criterios diferentes, no se crearán nuevos núcleos de población, ni se ampliarán los existentes más allá de la capacidad de las redes de servicios de interés general.

c) Al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas existentes y las previstas por el planeamiento general se situarán en suelo urbano.»

Tres. Se modifica el epígrafe 4.º de la letra c) del apartado 1 del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

«4.º En los sectores de suelo urbano no consolidado donde se justifique la conveniencia de respetar los parámetros de la edificación tradicional, en especial en el interior o en el entorno de los Conjuntos Históricos y en las zonas con presencia de poblamiento disperso, se podrán establecer densidades inferiores a los límites citados en los ordinales 1.º a 3.º hasta en un 50 por ciento.»

Artículo 12. *Protección del medio ambiente.*

Uno. Se modifica la letra a) del apartado 2 del artículo 36, que queda redactada del siguiente modo:

«a) En suelo urbano y urbanizable se establecerán las medidas precisas para:

1.º La recuperación de los cauces fluviales y sus zonas de afección, y su integración respetuosa con el medio urbano.

2.º La depuración de todas las aguas residuales que se generen en el ámbito de planeamiento.

3.º El tratamiento de los residuos sólidos que se generen en el ámbito de planeamiento.»

Dos. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 36, con la siguiente redacción:

«3. El planeamiento aplicará los siguientes criterios para prevenir y reducir la contaminación:

a) Las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica y las subestaciones transformadoras respetarán las distancias a las construcciones e instalaciones con ocupación humana que se determinen reglamentariamente.

b) Los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable:

1.º Deben evaluar la exposición de las áreas residenciales y de los equipamientos sanitarios, educativos y asistenciales a las fuentes existentes y previstas de contaminación.

2.º Cuando ocupen zonas de servidumbre acústica de grandes infraestructuras de transporte, deben disponer de apantallamientos que reduzcan el ruido en el exterior de las áreas habitadas por debajo de los valores establecidos como límite de inmisión.

3.º No podrán destinar terrenos a construcciones e instalaciones con ocupación humana permanente que incumplan la distancia mínima señalada en el apartado a).»

Artículo 13. Movilidad sostenible.

Uno. Se añade un nuevo artículo 36 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 36 bis. Movilidad sostenible.

El planeamiento urbanístico promoverá 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. A tal efecto:

a) Se aplicarán estrategias de desarrollo orientado en función del transporte, tales como:

1.º En las inversiones en infraestructura urbana se dará prioridad a la implantación y mejora de los sistemas de transporte público.

2.º Se utilizarán criterios de urbanización y diseño de vías públicas que favorezcan el transporte público y los modos no motorizados, en especial los recorridos peatonales y ciclistas.

3.º Se fomentarán los aparcamientos disuasorios en la periferia urbana, con acceso al transporte público, cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente para cada tipo de municipio.

b) Los Ayuntamientos garantizarán la coordinación entre el planeamiento urbanístico y la planificación del transporte. En particular, los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable:

1.º 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.

2.º 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.»

Dos. Se modifica la letra b) del apartado 2 del artículo 42, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Por cada 100 metros cuadrados construibles se preverá una plaza de aparcamiento en suelo urbano no consolidado y dos en suelo urbanizable; en ambos casos, al menos el 50 por ciento serán de uso público. Reglamentariamente se determinarán los usos vinculados al transporte compatibles con esta reserva, y las reducciones admisibles de la misma en función de las características del sector; en particular, las actuaciones de regeneración y renovación urbana podrán quedar eximidas de esta reserva.»

Artículo 14. *Eficiencia energética y energías renovables.*

Se añade un nuevo artículo 36 ter, con la siguiente redacción:

«Artículo 36 ter. *Eficiencia energética y energías renovables.*

1. El planeamiento urbanístico facilitará las actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y a tal efecto:

a) 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.

b) En las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se fomentarán las intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética, y 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 los citados parámetros.

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) En los nuevos sectores urbanizables, se procurará la implantación de sistemas colectivos de calefacción susceptibles de gestión centralizada y apoyados.

2. Asimismo el planeamiento urbanístico fomentará el uso de las energías renovables técnica y económicamente viables y la sustitución progresiva del empleo de combustibles fósiles, en especial en las áreas industriales.»

Artículo 15. *Consideración de los riesgos.*

Se añade un nuevo artículo 36 quáter, con la siguiente redacción:

«Artículo 36 quáter. *Consideración de los riesgos.*

Para establecer sus determinaciones, el planeamiento tendrá en cuenta los riesgos naturales y tecnológicos detectados en su ámbito de aplicación, de conformidad con las áreas delimitadas a tal efecto por la administración competente para la protección de cada riesgo. En particular, en los terrenos afectados por riesgos de inundación se aplicarán las siguientes normas:

a) Los terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 100 años solo podrán ser clasificadas como suelo urbano o urbanizable cuando tuvieran anteriormente dicha clasificación, y quedando sometidos a las restricciones especiales que se determinen reglamentariamente.

b) Los terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 500 años podrán ser clasificadas como suelo urbano o urbanizable cuando tuvieran anteriormente dicha clasificación, o si no la tuvieran, cuando se adopten restricciones especiales conforme a las reglas que se determinen reglamentariamente.

c) En otro caso los terrenos se clasificarán como suelo rústico, sistema general de espacios libres o sistema general de espacios protegidos, y las construcciones e instalaciones con ocupación humana permanente se declararán expresamente fuera de ordenación, excepto las dedicadas a la piscicultura y su industria de transformación.»

Artículo 16. *Accesibilidad.*

Se añade un nuevo artículo 39, con la siguiente redacción:

«Artículo 39. *Accesibilidad.*

1. El planeamiento urbanístico procurará 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.

2. La ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas, cuando 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, se declara causa suficiente para cambiar su clasificación y calificación, así como, en su caso, para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o en su caso la agrupación de comunidades, siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios públicos resultantes.

3. 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 actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana no será tomada en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.»

CAPÍTULO III

Coordinación

Artículo 17. *Ámbitos de Coordinación urbanística.*

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 34, que queda redactado del siguiente modo:

«1. El planeamiento general tendrá como objetivo resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios del término municipal correspondiente y de su área de influencia, teniendo en cuenta las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y, en su caso:

a) La condición del municipio como centro urbano de referencia conforme a la Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

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

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

Dos. Se añade una nueva disposición adicional novena, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional novena. *Ámbitos de coordinación urbanística.*

Los municipios incluidos en un área funcional estable deberán promover la elaboración y aprobación de Normas Urbanísticas de Coordinación para dicha área, a fin de:

a) Coordinar y armonizar las determinaciones del planeamiento urbanístico en dicho ámbito, entre sí y con la planificación sectorial y los instrumentos de ordenación del territorio.

b) Plantear y desarrollar estrategias comunes de regeneración y renovación urbana y fomento del crecimiento urbano compacto.

c) Identificar dentro de su ámbito:

1.º Las áreas de urbanización preferente, entendidas como los espacios que pertenecen al sistema urbano continuo, donde debe fomentarse la instalación de actividades y el desarrollo de nuevos crecimientos, a fin de colmarlos apoyándose en las infraestructuras existentes y en su desarrollo previsto.

2.º Las áreas de urbanización saturadas, entendidas como los espacios que concentren 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.»

Artículo 18. *Áreas destinadas a actividades productivas.*

Uno. Se modifica el epígrafe 1.º de la letra b) del apartado 1 del artículo 13, que queda redactado del siguiente modo:

«1.º Cuando el uso predominante sea industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas.»

Dos. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 34, con la siguiente redacción:

«5. El planeamiento general reservará terrenos para el emplazamiento de actividades industriales, logísticas y productivas en general, teniendo en cuenta la creciente especialización de las actividades productivas y la variedad de sus requerimientos funcionales y espaciales, y favoreciendo su capacidad de adaptación a la evolución de las condiciones socioeconómicas y su convivencia con el tejido urbano mixto.»

Tres. Se añade una nueva letra e) al apartado 3 del artículo 58, con la siguiente redacción:

«e) 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, siempre que se respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector.»

Artículo 19. *Actuaciones en suelo rústico.*

Uno. Se modifican las letras e), f) y g) del apartado 2 del artículo 23, que quedan redactadas del siguiente modo:

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

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

g) Otros usos que puedan considerarse de interés público:

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

2.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.

3.º Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.»

Dos. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 25, con la siguiente redacción:

«4. Reglamentariamente se detallarán los casos en que las construcciones e instalaciones citadas en el apartado 2.f) del artículo 23 queden eximidas de las condiciones citadas en el apartado anterior.»

Artículo 20. *Asentamientos irregulares.*

Se añade una nueva disposición adicional décima, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional décima. *Asentamientos irregulares.*

1. Los terrenos clasificados como suelo rústico de asentamiento irregular deberán ser objeto de regularización, a fin de corregir los efectos negativos de la ocupación, proteger el medio ambiente y prevenir riesgos en materia de salubridad,

tráfico, incendio e inundación, así como mejorar la calidad de vida de sus habitantes, en especial en lo relativo a la dotación de servicios y accesos.

2. La regularización se efectuará, en cada municipio, sobre ámbitos denominados áreas de regularización, cuya extensión permitirá el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, pudiendo 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.

3. Las áreas de regularización se ordenarán mediante un Plan Especial de Regularización, que tendrá por objeto establecer las condiciones y parámetros específicos de los usos permitidos y autorizables en el área, así como ordenar y programar las dotaciones urbanísticas, infraestructuras y demás actuaciones precisas para cumplir los objetivos señalados en el apartado 1.

4. 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.

5. Reglamentariamente se establecerán las especialidades de las áreas de regularización y los Planes Especiales de Regularización en cuanto al régimen de usos, documentación exigible, procedimiento de aprobación y efectos de la misma.»

Artículo 21. *Protección de la legalidad.*

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 121, que queda redactado del siguiente modo:

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

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 111, que queda redactado del siguiente modo:

«2. Cuando el Ayuntamiento no pueda ejercer dichas competencias, la Diputación Provincial podrá ejercerlas directamente, o bien aportar los medios técnicos y económicos necesarios.»

Artículo 22. *Colaboración de los profesionales.*

Uno. Se añade un nuevo artículo 147 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 147 bis. *Acreditación de profesionales.*

Con el fin de garantizar la calidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, reglamentariamente se establecerá un sistema de acreditación de los profesionales que intervienen en la actividad urbanística, administrado por la consejería competente en materia de urbanismo, que permita a las administraciones públicas evaluar de forma objetiva a dichos profesionales. Dicho sistema estará abierto a todos los posibles interesados, y se regirá por criterios objetivos que se harán públicos, tales como la calidad técnica de los instrumentos, la experiencia en los diferentes ámbitos de la actividad urbanística y la formación en las materias relacionadas con dicha actividad.»

Dos. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 120, con la siguiente redacción:

«5. 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.»

CAPÍTULO IV
Simplificación

Artículo 23. *Autorización de usos provisionales.*

Uno. Se modifica la rúbrica del artículo 19, que queda redactado del siguiente modo:

«**Artículo 19.** *Régimen del suelo urbano o urbanizable sin desarrollar.*»

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

«2. Hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse, mediante el procedimiento aplicable a los usos excepcionales en suelo rústico:

a) En suelo urbano no consolidado, los usos que no resulten incompatibles con la ordenación detallada, o en su defecto, que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.

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

Tres. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 19, con la siguiente redacción:

«3. Los usos que se autoricen conforme al apartado anterior lo serán con carácter provisional, aplicándose 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, y además las siguientes:

a) La eficacia de la autorización, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por los solicitantes, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad.

b) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin derecho a indemnización, disponiendo de plazo hasta la aprobación de las determinaciones completas sobre reparcelación.»

Artículo 24. *Planeamiento general estructurante.*

Uno. Se modifica el artículo 40, que queda redactado del siguiente modo:

«El Plan General de Ordenación Urbana tiene por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal. Asimismo podrá establecer la ordenación detallada en las unidades urbanas y sectores del término municipal donde resulte conveniente.»

Dos. Se modifica la letra d) del artículo 41, que queda redactada del siguiente modo:

«d) Catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados.»

Tres. Se modifica el primer párrafo del apartado 1 del artículo 42, que queda redactado del siguiente modo:

«1. El Plan General de Ordenación Urbana podrá establecer las siguientes determinaciones de ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado o sobre partes del mismo:»

Cuatro. Se añade una nueva letra g) al apartado 1 del artículo 42, con la siguiente redacción:

«g) Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo.»

Artículo 25. Licencia urbanística.

Uno. Se modifica la rúbrica del capítulo I del título IV, que queda redactado del siguiente modo:

«Control del uso del suelo».

Dos. Se crea una nueva sección 1.^a en el capítulo I del título IV, que comprenderá los artículos 97 a 105, con la siguiente redacción:

«Sección 1.^a Licencia urbanística»

Tres. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 97, que quedan redactados del siguiente modo:

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

- a) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
- c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- d) Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tengan carácter integral o total.
- e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
- h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- i) Desmontes, excavaciones, explanaciones, aterramientos, vertidos y demás movimientos de tierra.
- j) Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.
- k) Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.
- l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- m) Construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
- n) Otros usos del suelo que se determinen reglamentariamente.

2. No requerirán licencia urbanística municipal los actos definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados, ni tampoco:

- a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
- b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.
- c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.»

Cuatro. Se modifica el apartado 3 del artículo 99, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Transcurridos los plazos citados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con las siguientes excepciones, sin perjuicio de las reglas especiales que establezca la legislación:

- a) Cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos, o al dominio público, o a sus zonas de afección.
- b) Cuando se trate de los actos citados en las letras a), e), f), i) y l) del apartado 1 del artículo 97.

c) En ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la normativa urbanística.»

Cinco. Se modifica el artículo 102, que queda redactado del siguiente modo:

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

Artículo 26. *Declaración responsable.*

Uno. Se añade una nueva sección 2.^a al capítulo I del título IV, que incluye los artículos 105 bis a 105 quáter, con la siguiente redacción:

«Sección 2.^a Declaración responsable

Artículo 105 bis. *Actos sujetos a declaración responsable.*

1. Están sometidos al régimen de declaración responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los siguientes actos:

- a) Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tenga carácter no integral o parcial.
- b) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
- c) Cerramientos y vallados.
- d) Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
- e) Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos y similares.
- f) Uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones.
- g) 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.
- h) Obras menores tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.
- i) Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.

2. Están exentos de este régimen los supuestos citados en el apartado 2 del artículo 97.

Artículo 105 ter. *Régimen.*

1. La declaración responsable es el documento mediante el cual su promotor manifiesta, bajo su exclusiva responsabilidad, que los actos a los que se refiere cumplen las condiciones prescritas en la normativa aplicable, que posee la documentación técnica exigible que así lo acredita, y que se compromete a mantener el citado cumplimiento 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 105 quáter. *Procedimiento y efectos.*

1. Para legitimar la ejecución de los actos citados en el artículo 105 bis, el promotor presentará la declaración responsable en el Ayuntamiento, acompañada de la siguiente documentación:

a) Proyecto de obras, cuando sea legalmente exigible; 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. La presentación de una declaración responsable conforme a lo dispuesto en esta ley y 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.

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

4. Los actos legitimados por declaración responsable deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización que se determinen reglamentariamente. Del mismo modo se establecerá el régimen de prórrogas y los supuestos de interrupción de plazos. El régimen de caducidad será el señalado en el artículo 103.

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

Dos. Se añade un nuevo artículo 122 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 122 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.»

Artículo 27. *Firma electrónica y tramitación digital.*

Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 140, con la siguiente redacción:

«4. Las administraciones públicas en las que se haya implantado debidamente la firma electrónica de sus procedimientos podrán realizar todos los trámites regulados en la normativa urbanística por vía exclusivamente digital, de acuerdo con las normas que regulan el acceso electrónico a los servicios públicos.»

Artículo 28. *Otras medidas de simplificación administrativa.*

Uno. Se añade una nueva letra c) al apartado 2 del artículo 38, con la siguiente redacción:

«c) En los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas, el planeamiento podrá establecer una calificación diferente para el subsuelo permitiendo la implantación de usos privados, siempre que se garantice la viabilidad del uso dotacional sobre rasante.»

Dos. Se modifica la letra c) del apartado 2 del artículo 42, que queda redactada del siguiente modo:

«c) A efectos de la gestión urbanística, para cada sector se calculará el aprovechamiento medio, que podrá ser actualizado en el Proyecto de Actuación.»

Tres. Se añade un nuevo segundo párrafo al apartado 2 del artículo 56, con la siguiente redacción:

«Asimismo, en caso de anulación de los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística, la consejería podrá señalar los plazos y el procedimiento para la tramitación de la nueva ordenación, indicando la normativa que haya de aplicarse transitoriamente.»

Cuatro. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 61, con la siguiente redacción:

«3. Transcurrido un mes desde el acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, o en su caso desde que puedan considerarse aprobados por silencio, sin que la Administración competente haya procedido a su publicación oficial, quienes hayan promovido los citados instrumentos podrán instar de la consejería competente en materia de urbanismo que promueva su publicación oficial.»

Cinco. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 67, con la siguiente redacción:

«3. Asimismo podrán participar en la gestión de las actuaciones urbanísticas mediante entidades urbanísticas colaboradoras los demás afectados por dichas actuaciones, y en particular los sujetos citados en el artículo 155.»

Seis. Se modifica la letra e) del apartado 3 del artículo 75, que queda redactada del siguiente modo:

«e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o mediante prestación de aval o fianza por el urbanizador, de entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos, en la forma que se determine reglamentariamente.»

Siete. Se modifica la letra b) del apartado 3 del artículo 139, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Las Comisiones, a la vista de las hojas de aprecio formuladas por los propietarios y por la Administración, decidirán motivada y ejecutoriamente sobre el justo precio que corresponda a los bienes y derechos objeto de expropiación, en un plazo de tres meses, prorrogable como máximo hasta seis cuando las características del procedimiento aconsejen una inspección detallada.»

TÍTULO III

Modificación de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León

Artículo 29. *Modificación de la legislación sobre ruido.*

Se modifica la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 7, que queda redactado del siguiente modo:

«1. En los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley. A tal efecto, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo incluirán dichas determinaciones en los términos señalados por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general, si bien podrán modificarlas justificadamente para mejorar el cumplimiento de los objetivos de esta ley.»

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 28, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Previamente a la concesión de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, asistenciales, educativos o culturales, el promotor deberá presentar un estudio acústico realizado por una Entidad de Evaluación Acústica, empleando los métodos descritos en el Anexo V.2,

que determine los niveles sonoros ambientales existentes en la parcela donde se ubicará el edificio. Cuando el Municipio disponga de mapa de ruido actualizado, de acuerdo a lo establecido en los artículos 19, 20 y 21 de esta ley, realizado por una Entidad de Evaluación Acústica, estos niveles sonoros podrán obtenerse del mapa de ruido, no siendo necesario presentar estudio acústico específico. En cualquier caso, en proyecto, se deberán justificar estos niveles sonoros en referencia al mapa de ruido o al estudio acústico.

Las viviendas unifamiliares aisladas que se encuentren alejadas de emisores acústicos y la rehabilitación de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y adosadas podrán excluirse de las obligaciones indicadas en el apartado anterior cuando, a juicio de los técnicos municipales, no se prevean impactos acústicos directos en el emplazamiento de la vivienda sobre la base de un informe acústico elaborado por el proyectista.»

Tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 29, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Junto a la documentación que deba presentarse a los efectos de obtener la licencia de primera ocupación de las edificaciones que precisen dicha licencia, el promotor deberá presentar un informe de ensayo, realizado por una Entidad de Evaluación Acústica, que justifique los siguientes extremos:

a) Que se cumple “in situ” con los aislamientos acústicos exigidos en el artículo 14.2.

b) Que las instalaciones comunes del edificio no producen en las viviendas, niveles sonoros «in situ» superiores a los valores límite establecidos.»

TÍTULO IV

Modificación de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, y de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda

Artículo 30. *Modificación de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.*

Se modifican los siguientes preceptos de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León:

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 37, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Los arrendadores y subarrendadores de viviendas, estén o no destinadas a uso de vivienda, y del resto de fincas urbanas sujetos a la legislación vigente en materia de arrendamientos urbanos, estarán obligados a depositar a disposición del órgano de la Administración de la Comunidad que se determine reglamentariamente, el importe de las fianzas reguladas en dicha legislación, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento.»

Dos. Se modifica la rúbrica del artículo 45, que queda redactado del siguiente modo:

«**Artículo 45.** *Clases de viviendas de protección pública.*»

Tres. Se modifica el primer párrafo del apartado 5 del artículo 45, que queda redactado del siguiente modo:

«5. Podrán calificarse como viviendas de protección pública en el medio rural aquellas que se promuevan para uso propio cuya superficie útil no sea inferior a 70 ni superior a 120 metros cuadrados, y que estén situadas en las localidades o municipios cuya relación se aprobará mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda. Para estas viviendas se aplicarán las siguientes reglas:»

Cuatro. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 63, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y, en caso de adquisición en primera transmisión, no inferiores a una vez el IPREM, calculados con los criterios que se determinen mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.»

Cinco. Se modifica el apartado 3 del artículo 63, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Los requisitos establecidos en el apartado primero de este artículo no serán exigibles en las adquisiciones mortis causa de viviendas de protección pública, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55 de esta ley. Tampoco serán exigibles en el ámbito de las actuaciones de regeneración y renovación urbana, en lo relativo a las personas con residencia principal acreditada en el ámbito.»

Seis. Se modifica la letra c) del apartado 3 del artículo 67, que queda redactada del siguiente modo:

«c) En el caso de transmisiones o arrendamientos de una vivienda de protección pública a personas jurídicas públicas o privadas.»

Siete. Se modifica la letra e) del artículo 81, que queda redactada del siguiente modo:

«e) Las actuaciones de regeneración y renovación urbana.»

Ocho. Se modifica la letra q) del artículo 102, que queda redactada del siguiente modo:

«q) El incumplimiento de la obligación de depositar las fianzas de arrendamientos urbanos en el plazo de un mes desde la fecha de la formalización del contrato de arrendamiento cuando la cuantía de la fianza sea superior a 6.000 euros.»

Nueve. Se modifica la letra o) del artículo 103, que queda redactada del siguiente modo:

«o) El incumplimiento de la obligación de depositar las fianzas de arrendamientos urbanos en el plazo de un mes desde la fecha de la formalización del contrato de arrendamiento cuando la cuantía de la fianza sea superior a 600 euros, la obstrucción de la labor inspectora y la presentación fuera de plazo de la declaración anual en el régimen de concierto.»

Artículo 31. *Modificación de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda.*

Se modifica la disposición transitoria segunda, que queda redactada del siguiente modo:

«Disposición transitoria segunda.

Los procedimientos de calificación de viviendas de protección pública así como del resto de actuaciones en materia de vivienda iniciados al amparo de la normativa anterior continuarán rigiéndose por la misma hasta su finalización, salvo en cuanto resulten afectados por las medidas previstas en los capítulos III y IV de esta ley. En particular, para las viviendas de protección pública calificadas provisionalmente a la entrada en vigor de esta ley, los plazos se contarán desde la fecha de calificación definitiva.»

Disposición transitoria primera. *Adaptación a la ley.*

Los municipios deberán adaptarse a lo dispuesto en esta ley 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 esta ley, 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 esta ley, pero solo en cuanto a las determinaciones que sean objeto de modificación.

Disposición transitoria 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 esta ley, 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 transitoria tercera. *Desarrollo del suelo urbanizable.*

La ordenación detallada de los terrenos clasificados como suelo urbanizable a la entrada en vigor de esta ley deberá aprobarse definitivamente antes de que transcurran los siguientes plazos, contados a partir de dicha entrada en vigor, incumplidos los cuales los terrenos quedarán clasificados de forma automática como suelo rústico común, a todos los efectos:

a) Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable conforme a la legislación urbanística anterior a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: dos años.

b) Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: cuatro años.

Disposición derogatoria única. *Disposiciones derogadas.*

Quedan derogados:

a) Los siguientes preceptos de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León:

- El apartado 2.d) del artículo 14.
- El apartado 3 del artículo 16.
- El apartado 1.h) del artículo 17.
- El apartado 4 del artículo 29.

b) El apartado 3 del artículo 21 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

c) El inciso «incumplidos los cuáles no podrán ser aprobadas definitivamente modificaciones del planeamiento general ni instrumentos de planeamiento de desarrollo, hasta que entre en vigor la adaptación» de la disposición transitoria primera del Decreto 74/2005, de 20 de octubre, por el que se aprobaron las Directrices de Ordenación de ámbito subregional de Segovia y Entorno.

d) La condición de «superficie máxima» para las autorizaciones de uso excepcional en suelo rústico, prevista en las normas subsidiarias de planeamiento municipal con ámbito provincial de Ávila, Burgos, León, Salamanca, Segovia, Valladolid y Zamora.

e) Cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en esta ley.

Disposición final primera. *Cambio de denominación de la inspección técnica de construcciones.*

La «inspección técnica de construcciones» regulada en el artículo 110 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León pasa a denominarse «inspección técnica de edificios». Todas las referencias a la inspección técnica de construcciones contenidas en la normativa de Castilla y León se entenderán hechas a la inspección técnica de edificios, y

todas las referencias a su objeto como «construcciones» se entenderán hechas a su objeto como «edificios».

Disposición final segunda. *Otras referencias normativas.*

1. Las referencias a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, contenidas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se entenderán hechas al Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. En particular, las referencias al artículo 19.1 de la Ley 8/2007 se entenderán hechas al artículo 20.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

2. Las referencias a los municipios sin planeamiento urbanístico contenidas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León se entenderán hechas a los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico.

3. Las referencias a la licencia de actividad contenidas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se entenderán hechas a la licencia ambiental.

Disposición final tercera. *Desarrollo normativo.*

Se autoriza a la Junta de Castilla y León para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

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

Por lo tanto, mando a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley la cumplan, y a todos los Tribunales y Autoridades que corresponda que la hagan cumplir.

Valladolid, 12 de septiembre de 2014.

El Presidente de la Junta de Castilla y León,
Juan Vicente Herrera Campo.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.