

**INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA
PARA LA APLICACIÓN
EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN
DE LA LEY DEL SUELO DE 28 DE MAYO DE 2007.**

ORDEN FOM/1083/2007, DE 12 DE JUNIO
B.O.C.Y L. Nº 117, 18 DE JUNIO DE 2007

CONSEJERÍA DE FOMENTO

ORDEN FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

1. El Derecho Urbanístico de Castilla y León está constituido por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, y 13/2005, de 27 de diciembre, junto con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, desarrollo integral de la Ley 5/1999, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero y modificado por los Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, y 68/2006, de 5 de octubre. Estas normas se dictaron en el marco de la legislación básica del Estado entonces vigente, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modificada por las Leyes 53/2002, de 30 de diciembre, y 10/2003, de 20 de mayo. Tras nueve años de vigencia, esta norma ha sido sustituida por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. Tal cambio implica necesariamente notables consecuencias para nuestro Derecho Urbanístico. La más importante: la necesidad de abordar un proceso de adaptación de la normativa urbanística de Castilla y León al nuevo marco básico estatal.

Ahora bien, sin perjuicio de esa adaptación, que rendirá sus frutos a medio plazo, bastantes preceptos de la nueva Ley son directamente aplicables, y otros obligan a interpretar en cierto nuevo sentido algunos artículos de la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Aunque en la mayor parte de los casos esa operación no será necesaria, porque nuestras normas contienen ya muchos de los mandatos que ahora incorpora la legislación estatal, y desde luego persiguen objetivos sustancialmente equivalentes, entre los que destaca como elemento central el desarrollo sostenible.

De todo lo anterior resulta un panorama no del todo claro en cuanto a la interpretación conjunta del Derecho Urbanístico de Castilla y León y la legislación del Estado en materia de suelo. En especial en cuanto a los efectos inmediatos de esta, que se producirán a su entrada en vigor, el 1 de julio de 2007, salvo en lo que prevén algunas disposiciones transitorias. Ello sin duda aconseja, e incluso hace imprescindible, que se dicte una Instrucción para facilitar la aplicación de nuestro Derecho Urbanístico durante el período transitorio que ahora se abre, mientras se tramita la adaptación de nuestra normativa urbanística a la nueva Ley de Suelo.

2. No siendo el objetivo de esta Instrucción el análisis de la Ley de Suelo como tal, sino el de sus efectos inmediatos sobre el Derecho Urbanístico de Castilla y León, no se sigue el orden de aquella sino el de este, pues lo que interesa es ubicar sistemáticamente los cambios o ajustes en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y sobre todo en su Reglamento, dado que son las herramientas ordinarias de trabajo para la práctica urbanística. Como la regla general es la coherencia entre la Ley de Suelo y el Derecho Urbanístico de Castilla y León, en realidad lo que se aborda son sólo las excepciones a esa regla; mientras que para todos los preceptos de la Ley de Urbanismo y su Reglamento que no se mencionan expresamente, y que son la inmensa mayoría, la conclusión es que la Ley de Suelo carece de efectos inmediatos. Ello sin perjuicio de que el ajuste entre ambos cuerpos normativos pueda mejorarse mediante el proceso de adaptación legislativa que ahora comienza.

3. Los efectos más relevantes de la nueva Ley de Suelo sobre el Derecho Urbanístico de Castilla y León se producen allí donde el legislador estatal ha querido incidir de manera más intensa sobre la actividad urbanística, movido por la voluntad de reaccionar frente a ciertos procesos territoriales: así sucede con el concepto del suelo urbanizable como clase residual, con la participación municipal en el aprovechamiento urbanístico, y con la reserva de suelo para la construcción de viviendas con protección pública:

- El artículo 10.a) de la Ley de Suelo elimina el carácter residual del suelo urbanizable que en su día preconizó la Ley 6/1998: con la nueva legislación, sólo se puede clasificar como urbanizable «*el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen*». Sin duda es una exigencia ligera, pues tan sólo se pide que haya unas necesidades justificadas, se entiende que en el criterio de la Administración competente, y sin perjuicio de que la futura adaptación de nuestra legislación urbanística introduzca en este punto matices o requisitos más concretos. Pero desde una perspectiva teórica se trata de un cambio drástico respecto de la situación precedente, cuando solamente se podían clasificar como suelo rústico los terrenos en los que se acreditara la existencia de valores a proteger que justificaran su exclusión del proceso urbanizador, debiendo quedar el resto clasificado como suelo urbanizable.
- El artículo 16 de la Ley de Suelo señala una horquilla del 5 al 15% para la «cesión de aprovechamiento», como se suele llamar a la participación municipal en el aprovechamiento urbanístico, aunque la legislación urbanística puede reducir ese porcentaje o elevarlo hasta el 20%. Pero entre tanto, donde la normativa de Castilla y León limita el aprovechamiento de los propietarios al 90% del aprovechamiento medio no hay ningún cambio (suelo urbanizable en todo caso, y suelo urbano no consolidado en Municipios con P.G.O.U.) ni tampoco donde cesiones inferiores al 5% encuentran amparo en la excepción prevista en el párrafo cuarto del apartado 1.b) de este artículo 16 (suelo urbano no consolidado en Conjuntos Históricos y en Municipios menores de 20.000 habs. sin P.G.O.U.) En cambio, en suelo urbano consolidado debe aplicarse la cesión mínima del 5%, si bien atenuada de tres maneras: primera, porque no se aplica a los instrumentos aprobados inicialmente a 1 de julio de 2007; segunda, porque la cesión se aplica sólo cuando se incremente la edificabilidad, y sólo como porcentaje sobre el incremento que se produzca, no sobre el aprovechamiento preexistente; y tercera, porque si la cesión no permite formar parcelas edificables, puede sustituirse por su valor en dinero. En este sentido, una norma discreta pero muy relevante es la limitación de las posibilidades de «monetarización» del aprovechamiento objeto de cesión, que sólo será admisible si se acredita la imposibilidad de ceder parcelas edificables destinadas a vivienda protegida.
- En el artículo 10.b) de la Ley de Suelo se eleva la reserva mínima para la construcción de viviendas con protección pública al 30% de la edificabilidad residencial, en los ámbitos que cabe interpretar como equivalentes al suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable de Castilla y León. No obstante, la Disposición Transitoria 1ª habilita la aplicación de las reglas que al respecto contenga el Derecho autonómico, hasta la adaptación del mismo a la Ley de Suelo, y como máximo hasta pasado un año desde la entrada en vigor de ésta. Si al término de dicho plazo la Ley de Urbanismo de Castilla y León aún no se hubiera adaptado a la Ley de Suelo (trámite necesario para aprovechar las posibilidades de modulación que se ofrecen) entraría en vigor directamente la reserva del 30%, en todos los Municipios y en toda clase de suelo, con una serie de excepciones previstas en esa misma Disposición Transitoria 1ª. Entre tanto, seguirá aplicándose la reserva de vivienda con protección pública en los términos previstos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

4. Más allá de esos efectos mayores, la Ley de Suelo despliega una serie de mandatos heterogéneos en materia de procedimiento, documentación y gestión de los patrimonios públicos de suelo, en su mayor parte

ya incluidos en el Derecho Urbanístico de Castilla y León. Donde no es así, o no de forma completa, o no de la concreta forma prevista por la nueva Ley de Suelo, habrá que entender que los preceptos correspondientes de la Ley de Urbanismo y de su Reglamento han sido modificados o completados, según los casos. De todas formas se trata de cambios de menor alcance.

- En lo relativo a los procedimientos, lo más relevante es la evaluación ambiental del planeamiento, conforme a la también reciente Ley 9/2006, de 28 de abril. El trámite se aplica a los planes que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. ¿Cuáles son? La Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio ya ha interpretado que aquéllos a los que el Reglamento de Urbanismo somete a trámite ambiental, pues nuestro Reglamento ya tuvo en cuenta la Directiva 2001/42/CE, de la cual la Ley 9/2006 no es sino tardía trasposición. Por eso ahora los cambios no son de concepto (en Castilla y León ya es cotidiano

someter a evaluación ambiental el planeamiento general y las modificaciones más relevantes) sino que se limitan a detalles, pues el trámite debe aplicarse con diversos ajustes, necesarios para respetar las mayores exigencias de la Ley 9/2006 en cuanto a las consultas previas a la elaboración del «informe de sostenibilidad ambiental» (que coincide con nuestro informe ambiental), el propio contenido del informe, la duración de la información pública (al menos 45 días hábiles), la finalización del trámite mediante resolución del órgano ambiental, las reglas para la publicidad posterior a la aprobación, etc.

- Otras novedades en materia de procedimiento son: que en adelante, tanto los proyectos de normalización como los convenios urbanísticos deben someterse al trámite de información pública, al igual que los demás instrumentos de planeamiento y gestión urbanística; que para algunos informes sectoriales de la Administración del Estado se atribuyen nuevos efectos, en el marco del mencionado procedimiento de evaluación ambiental; y para la venta forzosa se añaden varias prescripciones relativas al Registro de la Propiedad.

- En cuanto a documentación, las exigencias se multiplican: además del citado informe en el planeamiento sometido a evaluación ambiental, todos los instrumentos de planeamiento deben contar con un «resumen ejecutivo» que bien puede interpretarse como nuestra memoria vinculante, siempre que señale los ámbitos donde se altere la ordenación vigente y donde se suspenda el otorgamiento de licencias. Además, los planes que establezcan determinaciones en suelo urbano no consolidado y urbanizable deben aportar un «informe de sostenibilidad económica». Y las modificaciones que eleven la edificabilidad o la densidad o cambien el uso del suelo deben identificar a quienes hayan sido propietarios o titulares de derechos durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial. Hay también precisiones para el informe urbanístico anual que prescribe el artículo 429 del Reglamento de Urbanismo.

- Sobre patrimonios públicos de suelo, la nueva regulación estatal es coherente con la autonómica, con cuatro salvedades: una, que afecta a todos los patrimonios públicos de suelo y no solo a los municipales, como hasta ahora (lo que no tiene efectos en Castilla y León pues la regulación es común); dos, que se unifican los destinos que pueden darse a los bienes de estos patrimonios y a los ingresos obtenidos por su enajenación, derogando los problemáticos, si no contradictorios, artículos 276.2 y 280.1 del Texto Refundido de 1992 (sin efectos en Castilla y León pues nuestra Ley ya había intentado esa unificación, aunque la Jurisprudencia recordó la vigencia de los citados preceptos básicos); tres, que los terrenos de los patrimonios que hayan sido obtenidos por cesión y estén destinados a viviendas protegidas, no podrán ser adjudicados ni transmitidos por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo aplicable (en la práctica el único cambio en

el Derecho Urbanístico de Castilla y León); y cuatro, las nuevas reglas en relación con el Registro de la Propiedad.

5. En otras ocasiones la Ley de Suelo sólo introduce matices en la interpretación de los preceptos autonómicos. Por ejemplo en materia de derechos de los propietarios se entenderá que la edificabilidad sólo se patrimonializa cuando haya sido efectivamente realizada y se hayan cumplido los deberes urbanísticos. En gestión, sólo los propietarios podrán presentar iniciativas (proyectos de actuación) durante el primer mes desde la aprobación definitiva del planeamiento con la ordenación detallada. Por otro lado, las parcelaciones ven reforzadas las cautelas para evitar irregularidades urbanísticas. En cuanto a los convenios, su contenido se limita severamente, pues no podrán contener más obligaciones, ni más gravosas, que las que procedan legalmente sin el consentimiento de todos los propietarios.

6. Al margen de lo dicho hasta ahora, bastantes preceptos de la nueva Ley de Suelo son directamente aplicables, en general por corresponder a competencias exclusivas del Estado. Pero esa aplicación exige saber a qué se está refiriendo el legislador en cada caso, pues la Ley 8/2007 utiliza expresiones abstractas, con la doble intención de servir para toda España y de no invadir las competencias de las Comunidades Autónomas en materia de urbanismo. Por tanto aquí la Instrucción se limita a aportar equivalencias entre la terminología del Derecho estatal y la del Derecho Urbanístico de Castilla y León, sin otro objeto que el de facilitar la aplicación de ambos en nuestra Comunidad. *Visto* el artículo 78 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, así como su Disposición Final 3.^a, que faculta al Consejero de Fomento para dictar las disposiciones necesarias para su desarrollo y aplicación. En su virtud, esta Consejería de Fomento, a propuesta de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio, dicta la siguiente

INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA 1/2007

INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA 1/2007

Esta Instrucción tiene por objeto armonizar la interpretación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante *LUCyL*) y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (en adelante *RUCyL*) con lo dispuesto en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (en adelante *LS*).

1.- RÉGIMEN DEL SUELO

Los artículos contenidos en el Título I de la *LUCyL* y del *RUCyL* no se ven afectados por la entrada en vigor de la *LS*, sin perjuicio de su ulterior adaptación a la misma, con las siguientes excepciones o matizaciones:

1.1. *Clasificación de suelo urbanizable.*

Conforme al apartado a) del artículo 10 *LS*, los artículos 13, 15 y 16 *LUCyL* y 27, 30 y 31 *RUCyL* se interpretarán en el sentido de que solamente pueden clasificarse como suelo urbanizable los terrenos precisos para satisfacer las necesidades que lo justifiquen. Los demás terrenos que conforme al Derecho Urbanístico de Castilla y León podrían ser clasificados como suelo urbanizable, deberán clasificarse como suelo rústico e incluirse en la categoría de suelo rústico común.

1.2. *Participación municipal en el aprovechamiento urbanístico.*

Conforme al apartado 1.b) del artículo 16 y a la Disposición Transitoria 2.^a *LS*, los artículos 17 a 20 *LUCyL* y 40 a 45 *RUCyL* se interpretarán en el sentido de que:

a) En suelo urbano consolidado, corresponde a los propietarios el aprovechamiento real (que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas) salvo cuando se modifique el planeamiento de forma que se incremente la edificabilidad o la densidad o se cambie el uso del suelo. En tal caso, debe analizarse si se dan las condiciones establecidas en el artículo 26.1 *RUCyL* para que los terrenos hayan de ser considerados suelo urbano no consolidado. Si no se dan dichas condiciones, los terrenos podrán seguir siendo considerados suelo urbano consolidado, pero sus propietarios deberán ceder al Ayuntamiento el suelo apto para materializar el 5 por ciento del incremento de aprovechamiento que se genere con la modificación, libre de cargas de urbanización. Pero si las características de la Modificación no hacen posible la cesión de parcelas edificables que puedan destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, dicha cesión se sustituirá por la entrega de su valor en dinero.

No obstante, este apartado no es aplicable a los instrumentos de planeamiento (incluso revisiones y modificaciones) ya aprobados inicialmente a la entrada en vigor de la *LS*. Para los demás, este apartado se aplicará hasta la adaptación de la *LUCyL* a la *LS*, y como máximo hasta pasado un año desde la entrada en vigor de esta. Si transcurrido este plazo no se hubiera aprobado la adaptación de la *LUCyL* a la *LS*, se aplicará la cesión del 5 por ciento en suelo urbano consolidado, en todos los Municipios, con las reglas establecidas en los apartados a), b) y c) de la Disposición Transitoria 2.^a *LS*.

b) En suelo urbano no consolidado:

– En los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con P.G.O.U., corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector, salvo en los sectores incluidos total o parcialmente en Conjuntos Históricos declarados B.I.C., donde se aplica íntegramente el aprovechamiento medio del sector, al amparo de la excepción prevista en el párrafo cuarto del artículo 16.1.b) *LS*.

– En los demás Municipios con población inferior a 20.000 habitantes, corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector, al amparo en la excepción prevista en el párrafo cuarto del artículo 16.1.b) LS.

c) En suelo urbanizable, delimitado y no delimitado, corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

d) En cualquier clase de suelo, la sustitución de la cesión de suelo por la entrega de su equivalente en dinero, también conocida como «monetización del aprovechamiento», sólo es válida si se acredita la imposibilidad de ceder parcelas edificables destinadas a la construcción de viviendas con protección pública.

1.3. Patrimonialización de la edificabilidad.

Conforme al apartado 2 del artículo 7 LS, los artículos 17 y 19 LUCyL y 40, 42, 44 y 46 RUCyL se interpretarán en el sentido de que los propietarios sólo patrimonializan la edificabilidad que se permita sobre sus terrenos cuando la misma haya sido efectivamente realizada, y se hayan cumplido por completo todos los deberes urbanísticos establecidos en los artículos 18 y 20 LUCyL y 41, 43 y 45 RUCyL.

2.– PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Los artículos contenidos en el Título II de la LUCyL y del RUCyL no se ven afectados por la entrada en vigor de la LS, sin perjuicio de su ulterior adaptación a la misma, con las siguientes excepciones o matizaciones:

2.1. Reserva para la construcción de viviendas con protección pública.

Conforme al apartado b) del artículo 10 y a la Disposición Transitoria 1.ª LS, la reserva para la construcción de viviendas con protección pública en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se aplicará en los términos previstos en los artículos 38 LUCyL y 87 y 122 RUCyL, hasta que se apruebe la adaptación de la LUCyL a la LS, y como máximo hasta pasado un año desde la entrada en vigor de esta. Si transcurrido este plazo aún no se hubiera aprobado la adaptación, se aplicará directamente la reserva del 30 por ciento tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, en todos los Municipios, con las únicas excepciones previstas en los apartados a) y b) de la Disposición Transitoria 1.ª LS.

2.2. Resumen ejecutivo.

Conforme al apartado 2 del artículo 11 LS, los artículos 51 LUCyL y 112, 130, 136, 142 y 148 RUCyL se interpretarán en el sentido de que la memoria vinculante que deben contener todos los instrumentos de planeamiento cumple el objeto del «resumen ejecutivo» exigido en la LS. A tal efecto la memoria vinculante deberá incluir, además de lo previsto en el RUCyL, un capítulo denominado «resumen ejecutivo» con el siguiente contenido:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, indicando el alcance de dicha alteración.

b) Los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

2.3. Informe de sostenibilidad económica.

Conforme al apartado 4 del artículo 15 LS, los artículos 51 LUCyL y 110, 130, 136, 142 y 148 RUCyL se interpretarán en el sentido de que los instrumentos de planeamiento urbanístico (incluidas las revisiones y modificaciones) que establezcan determinaciones para el suelo urbano no consolidado o el suelo urbanizable, tanto delimitado como no delimitado, deben incluir un informe de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular:

- a) El impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha y a la prestación de los servicios resultantes.
- b) La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

2.4. Evaluación ambiental.

Conforme a los apartados 1 a 3 del artículo 15 LS, en relación con la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (en adelante *LEAPP*), serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento urbanístico, incluidas sus revisiones y modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

A tal efecto se entenderá que los instrumentos que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente son los mismos para los que el RUCyL exige un trámite ambiental, con las salvedades citadas en el informe de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio para la aplicación de la LEAPP a los instrumentos de planeamiento urbanístico, de 16 de marzo de 2007.

Asimismo se entenderá que el trámite ambiental regulado en el artículo 157.a) RUCyL cumple el objeto de la evaluación ambiental prevista en el artículo 7 LEAPP, si bien con las salvedades indicadas en el citado informe de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio, en cuanto al contenido del informe de sostenibilidad ambiental, las consultas previas a su elaboración, las consultas posteriores a la misma, la duración mínima del trámite de información pública, el procedimiento para la aprobación de la memoria ambiental y la publicidad de los instrumentos sometidos a evaluación ambiental. Además de todo ello, conforme al apartado 2 del artículo 15 LS, el informe de sostenibilidad ambiental deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

2.5. Identificación de propietarios en modificaciones de planeamiento.

Conforme al apartado 3 del nuevo artículo 70 ter. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, añadido por la Disposición Adicional 9.^a LS, los artículos 58 LUCyL y 169 RUCyL se interpretarán en el sentido de que en la documentación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incrementen la edificabilidad o la densidad o modifiquen los usos del suelo, debe hacerse constar la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, conforme conste en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.

3.- GESTIÓN URBANÍSTICA

Los artículos contenidos en el Título III de la LUCyL y del RUCyL no se ven afectados por la entrada en vigor de la LS, sin perjuicio de su ulterior adaptación a la misma, con las siguientes excepciones o matizaciones:

3.1. *Proyectos de Normalización: información pública.*

Conforme al apartado 1 del artículo 11 LS, los artículos 94 LUCyL y 439 y 440 RUCyL se interpretarán en el sentido de que los Proyectos de Normalización deben ser sometidos al trámite de información pública durante un plazo no inferior a 20 días hábiles, aplicando las reglas establecidas en el Art. 432 RUCyL.

3.2. *Prioridad de los propietarios para la gestión urbanística.*

Conforme al apartado 1.c) del artículo 8 LS, los artículos 72 LUCyL y 265, 270 y 278 RUCyL se interpretarán en el sentido de que durante el primer mes desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, sólo están habilitados para presentar el Proyecto de Actuación que desarrolle dicha unidad, quienes tengan la condición de propietarios de los terrenos afectados.

4.- INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

Los artículos contenidos en el Título IV de la LUCyL y del RUCyL no se ven afectados por la entrada en vigor de la LS, sin perjuicio de su ulterior adaptación a la misma, con las siguientes excepciones o matizaciones:

4.1 *Límites a la parcelación.*

Conforme al apartado 2 del artículo 17 LS, los artículos 24.2 y 104 LUCyL y 53, 309, 310 y 311 RUCyL se interpretarán en el sentido de que la división o segregación de una finca para dar lugar a 2 o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas en el RUCyL y en los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico aplicables. Esta regla rige también para la enajenación, incluso sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

4.2 *Venta y sustitución forzosa.*

Conforme a los apartados 2 y 3 del artículo 32 LS, el procedimiento de venta forzosa regulado en los artículos 109 LUCyL y 329 a 334 RUCyL se completará con los trámites ante el Registro de la Propiedad previstos en dichos apartados.

En cuanto al régimen de sustitución forzosa, la regulación contenida en los artículos 31 y 32 LS es de directa aplicación, ya que no está previsto en el Derecho Urbanístico de Castilla y León.

5.- INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO

Los artículos contenidos en el Título V de la LUCyL y del RUCyL no se ven afectados por la entrada en vigor de la LS, sin perjuicio de su ulterior adaptación a la misma, con las siguientes excepciones o matizaciones sobre *gestión de los patrimonios públicos de suelo*:

a) Conforme al apartado 2 del artículo 34 LS, los artículos 127 LUCyL y 378 a 382 RUCyL se interpretarán en el sentido de que los terrenos de los patrimonios públicos de suelo que hayan sido obtenidos por cesión y estén destinados a la construcción de viviendas con protección pública, no podrán ser adjudicados ni ulteriormente transmitidos por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora; en el expediente administrativo y en el acto o contrato de enajenación se hará constar esta limitación.

b) En cuanto al acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos y condiciones de las fincas integrantes de los patrimonios públicos de suelo, debe aplicarse directamente lo previsto en los apartados 3 y 4 del artículo 34 LS.

6.– ORGANIZACIÓN Y COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA, INFORMACIÓN PÚBLICA Y PARTICIPACIÓN SOCIAL

Los artículos contenidos en los Títulos VI y VII de la LUCyL y del RUCyL no se ven afectados por la entrada en vigor de la LS, sin perjuicio de su ulterior adaptación a la misma, con las siguientes excepciones o matizaciones:

6.1. Informe de seguimiento.

Conforme al apartado 5 del artículo 15 LS, el artículo 429 RUCyL se interpretará en el sentido de que el informe urbanístico anual que han de elaborar los Ayuntamientos que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana debe, además de lo exigido en el RUCyL, considerar la sostenibilidad ambiental y económica de su actividad urbanística en los términos previstos en dicho artículo 15 LS. El informe podrá surtir los efectos del seguimiento a que se refiere el artículo 15 LEAPP, si cumple todos los requisitos allí exigidos.

6.2. Convenios urbanísticos: contenido.

Conforme al apartado 3 del artículo 16 LS, los artículos 94 LUCyL y 435 y ss. RUCyL se interpretarán en el sentido de que los convenios urbanísticos no pueden establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. Por lo tanto será requisito previo a su aprobación y publicación la acreditación de la conformidad de todos los propietarios afectados.

6.3 Convenios urbanísticos: información pública.

Conforme al apartado 1 del artículo 11 LS, los artículos 94 LUCyL y 439 y 440 RUCyL se interpretarán en el sentido de que los convenios urbanísticos deben ser sometidos al trámite de información pública durante un plazo no inferior a 20 días hábiles, aplicando las reglas establecidas en el Art. 432 RUCyL.

7.– DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS

Las Disposiciones Adicionales y Transitorias de la LUCyL y del RUCyL no se ven afectadas por la entrada en vigor de la LS, sin perjuicio de su ulterior adaptación a la misma, con la excepción del primer párrafo del apartado b) de la Disposición Adicional Única del RUCyL, donde la definición de «parcela» se entenderá sustituida por la que se contiene en el apartado 1.b) del artículo 17 LS: «la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el suelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.»

8.– EQUIVALENCIAS TERMINOLÓGICAS

Para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de los artículos de la Ley de Suelo, se tendrán en cuenta las siguientes equivalencias terminológicas:

1. Las referencias al suelo «*preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización*» (Art. 12.2 LS) se entenderán hechas al suelo rústico (Art. 30 RUCyL).
2. Las referencias al suelo «*para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización*» (Art. 12.2 LS) se entenderán hechas al suelo urbanizable (Art. 27 RUCyL).
3. Las referencias al suelo «*integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población*» (Art. 12.3 LS) se entenderán hechas al suelo urbano (Art. 23 RUCyL).
4. Las referencias a las actuaciones «*de nueva urbanización*» (Art. 14.1 LS) deberán entenderse hechas a las actuaciones integradas para el desarrollo de sectores de suelo urbanizable (Arts. 27, 44 a 46, 188.2 y 233 a 286 RUCyL, entre otros).
5. Las referencias a las actuaciones «*que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado*» (Art. 14.1 LS) deberán entenderse hechas a las actuaciones integradas para el desarrollo de sectores de suelo urbano no consolidado (Arts. 26, 42 y 43, 188.2 y 233 a 286 RUCyL, entre otros).

6. Las referencias a las «*actuaciones de dotación*» (Art. 14.1 LS) se entenderán hechas a las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado (Arts. 25, 40 y 41, 188.1 y 210 a 215 RUCyL), así como a las modificaciones de planeamiento que incrementen la edificabilidad o la densidad en suelo urbano consolidado, siempre que no se den las condiciones establecidas en el Art. 26.1 RUCyL para que los terrenos hayan de ser considerados suelo urbano no consolidado.
7. Las referencias a la «*acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación*» (Art. 17.2 LS) se entenderán hechas a la licencia urbanística municipal de parcelación (Arts. 309 a 311 RUCyL).
8. Las referencias a los «*instrumentos de distribución de beneficios y cargas*» (Art. 17.5 LS) se entenderán hechas a los instrumentos de gestión urbanística (Arts. 219 y 240 a 254 RUCyL, entre otros).
9. Las referencias a la «*situación de fuera de ordenación*» (Arts. 18.2, 21.3 y 30 LS) se entenderán hechas también a la situación de disconformidad con el planeamiento (Arts. 185 y 186 RUCyL).
10. Las referencias a «*los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir, cuando los terrenos estén sujetos a una de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 14*» (Arts. 18.2 LS) se entenderán hechas a los deberes urbanísticos pendientes en suelo urbano y urbanizable (Arts. 41, 43 y 45 RUCyL).
11. Las referencias al «*proyecto de expropiación*» (Art. 20.2 LS) se entenderán también hechas al Proyecto de Actuación, cuando se aplique el sistema de expropiación (Arts. 277 y ss. RUCyL).
12. Las referencias a «*la edificabilidad media y el uso mayoritario de las edificaciones existentes en el ámbito espacial homogéneo*» (Art. 23.1 LS) se entenderán hechas al aprovechamiento medio y al uso predominante del sector (Arts. 86, 107, 122 y 128 RUCyL, entre otros).
13. Las referencias a la «*facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización*» (Art. 24 LS) se entenderán hechas al derecho de los propietarios de suelo urbanizable a promover la urbanización de sus terrenos (Art. 46 RUCyL).
14. Las referencias a los «*instrumentos de ordenación y ejecución necesarios para legitimar una actuación de urbanización, edificación, conservación o rehabilitación*» (Art. 25.1 LS) se entenderán hechas a los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigibles en cada caso (Arts. 3.2.c y 14.1.d RUCyL, entre otros).
15. Las referencias a la «*resolución declaratoria del incumplimiento de deberes del régimen de la propiedad el suelo*» (Art. 32.2 LS) se entenderán hechas a la resolución de inclusión en el Registro de Inmuebles en Venta Forzosa (Art. 331.2 RUCyL).
16. Las referencias al «*suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo*» (D.T. 3ª.2 LS) se entenderán hechas al suelo urbanizable delimitado (Art. 28 RUCyL).
17. Las referencias a los «*plazos para la ejecución del planeamiento*» (D.T. 3ª.2 LS) se entenderán hechas a los plazos para cumplir los deberes urbanísticos que prevea cada instrumento de planeamiento o en su defecto al plazo genérico de 8 años (Arts. 28.3, 49, 50, 99 y 127 RUCyL, entre otros).

Disposición Final.

Esta Instrucción Técnica Urbanística surtirá efectos al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

Valladolid, 12 de junio de 2007.

El Consejero de Fomento,
Fdo.: ANTONIO SILVÁN RODRÍGUEZ