

n o r m a t i v a

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

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

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

Este decreto **entrará en vigor el 4 de abril de 2016**, al mes de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

Publicación BOCYL N 44, de viernes 4 de marzo de 2016

<http://bocyl.jcyl.es/boletines/2016/03/04/pdf/BOCYL-D-04032016-1.pdf>

Texto consolidado del Reglamento de Urbanismo:

<http://goo.gl/jFchZW>

Texto comparado del Reglamento de Urbanismo:

<http://goo.gl/vsKG8E>

Índice completo de Normativa Urbanística de Castilla y León

[Actualizado con fecha 4 de marzo de 2016]:

<http://goo.gl/YHr5Ql>

Relación de las principales **modificaciones** introducidas en el texto:

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

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

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

El capítulo sobre régimen del suelo urbano y urbanizable modifica sus artículos 40, 42, 44 y 48 para matizar las cuantías y modalidades de la participación municipal en el aprovechamiento a fin de favorecer las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana; a su vez, el artículo 41 aclara el régimen de las cesiones adicionales en ciertos supuestos de modificación del planeamiento y el artículo 47 desarrolla la nueva regulación de los usos provisionales en suelo urbano y urbanizable; por último, en los artículos 49 y 50 se eliminan algunas reglas innecesarias sobre plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

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

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

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

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

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

Más acotados son los cambios en el título tercero, dedicado a la gestión urbanística: los artículos 188 y 210 acogen la nueva realidad de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y el artículo 189 se adapta al nuevo carácter estructurante del Plan General; en los artículos 189 y 192 se regula la inclusión en la gestión, junto con los propietarios, de los demás afectados por actuaciones urbanísticas; en cambio, es amplia la reforma del artículo 193, que regula el procedimiento de constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras, y del artículo 209, que adapta los derechos de realojo y retorno a los cambios legales en el ámbito estatal; en cuanto al artículo 222, se limita ahora a dejar constancia de la posibilidad de ejecutar actuaciones aisladas de carácter mixto, combinando las posibilidades y reglas de las actuaciones de urbanización, normalización, rehabilitación o regeneración según resulte conveniente para el mejor éxito de la gestión; por fin, los artículos 241, 258, 263, 268 y 273 adaptan la exigencia de garantías

de urbanización a la horquilla legal del 5 al 15 por ciento de los gastos de urbanización.

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

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

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

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

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

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

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

Los siguientes artículos arbitran otras reglas comunes en materia de potestades municipales, aumentos de volumen o superficie construida, fomento de las medidas de mejora de la accesibilidad y de la eficiencia energética, reglas para las actuaciones por expropiación, etc.

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

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

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

Puede contactar con nosotros a través de la dirección de correo electrónico

cat@coacyle.com