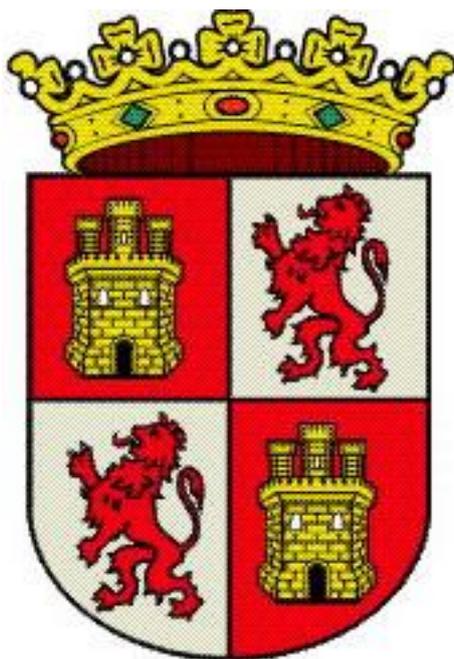




CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE CASTILLA LEÓN





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	25
PARTE PRIMERA.	26
Urbanismo de Castilla León.	26
Capítulo 1. La Ley 5/1999 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. _	26
1. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.	26
a. Definición de un sistema de instrumentos de planeamiento territorial.	27
b. Coordinación con el planeamiento urbanístico	28
c. Directrices regionales	28
d. Directrices de ordenación de ámbito subregional	28
e. Proyectos Regionales	29
2. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.	29
a. Contenido	29
En el título primero se regula el régimen del suelo en el marco de la nueva legislación estatal.	
29	
El título segundo se ocupa del sistema de planeamiento urbanístico	31
El título tercero aborda la gestión urbanística, es decir, el conjunto de procedimientos para la ejecución del planeamiento.	33
El título cuarto se ocupa de la intervención administrativa en el uso del suelo, cuyo principal instrumento es la licencia urbanística.	35
El título quinto se recogen los instrumentos de intervención: patrimonios públicos de suelo, derechos de tanteo y retracto y cesión del derecho de superficie.	36
b. Reformas.	37
Ley 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.	37
Reforma por Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo. _	37
Reforma de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León. Inspección técnica de construcciones.	38
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.	40
La reforma de la Ley de Urbanismo de Castilla y León por Ley 7/2014, de 12 de septiembre	46
1. Rehabilitación edificatoria.	46
a. Legislación estatal	47
b. 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 de Castilla y León	50
Modificaciones introducidas a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) por la Ley 7/2014, de 12 de de septiembre materia de actividad urbanística pública, régimen del suelo, planeamiento y gestión urbanística y a la intervención en el uso y mercado del suelo	51
a. Régimen de suelo	52
b. Planeamiento urbanístico	52
c. Gestión urbanística	53
d. Intervención en el uso y en el mercado del suelo.	53
e. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana	54
1.- Objeto de las actuaciones	54
2.- Tipología de las actuaciones	54
3.- Ámbito de las actuaciones	55
4.- Sujetos intervinientes	55
5.- Criterios y reglas para la planificación de las actuaciones	55



6.- Reglas especiales para la gestión de las actuaciones	57
f. Medidas complementarias sobre sostenibilidad.	57
Crecimiento compacto frente al desarrollo disperso.	58
Protección del medio ambiente	58
Movilidad sostenible	58
Eficiencia energética y energías renovables	59
Riesgos en el planeamiento y terrenos inundables.	60
Accesibilidad	60
Ámbitos de Coordinación urbanística. Coordinación supramunicipal del planeamiento urbanístico.	61
Ámbitos de Coordinación urbanística	61
Áreas destinadas a actividades productivas	62
Actuaciones en suelo rústico	62
Regularización aplicable en las áreas de suelo rústico con asentamiento irregular.	63
Protección de la legalidad	63
Nuevo sistema de acreditación de los equipos técnicos vinculados a la actividad urbanística.	64
Simplificación en materia de urbanismo.	64
a. Autorización de usos provisionales según el tipo de suelo.	64
b. Planeamiento general estructurante.	64
c. Licencia urbanística y declaración responsable.	64
d. Firma electrónica y tramitación digital	66
4. Desarrollo del suelo urbanizable.	66

3. El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Dto. 22/2004. 68

Estructura del Reglamento	69
---------------------------	----

a. La reforma reglamentaria. Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. 71

Vivienda protegida	73
--------------------	----

b. La Reforma por Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. 74

Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCYL de 13 de marzo de 2013). El Decreto 10/2013 modifica los artículos 315 a 318 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero. 83

Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León 91

> Desarrolla lo previsto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León	91
---	----

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. 96

TALLER DE TRABAJO 103

Reglamento de Concentración Parcelaria de Castilla y León. Decreto 1/2018, de 11 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Concentración Parcelaria de la Comunidad de Castilla y León. 103

1. La concentración parcelaria como mejora del ahorro energético y medioambiental. 103

2. La concentración parcelaria y el Mapa de Infraestructuras 104

3. Procedimiento de concentración parcelaria. 104

4. Concentraciones parcelarias afectadas. 106

5. Licencias, autorizaciones, permisos 107

6. Obligaciones y responsabilidades 107

7. Estándares y métodos de control 107



Capítulo 2. Órganos, organismos y entidades con competencia urbanística y territorial.	157
1. Comunidad Autónoma.	157
2. Mancomunidades.	158
3. Consorcios.	158
4. Gerencias de urbanismo.	159
5. Sociedades urbanísticas.	159
6. Comisiones Territoriales de Urbanismo	160
7. Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León	162
PARTE SEGUNDA.	165
Planeamiento urbanístico en Castilla León.	165
Capítulo 3. Instrumentos de ordenación del territorio	165
1. Instrumentos de ordenación del territorio (de ámbito supramunicipal Ley 10/1998).	165
Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León.	166
Directrices de Ordenación de ámbito subregional.	166
Planes y proyectos regionales.	166
Planes de ordenación de los recursos naturales.	166
2. Instrumentos de planeamiento	166
a. Planeamiento general	167
➤ Planes Generales de Ordenación Urbana.	167
➤ Normas Urbanísticas Municipales.	167
b. Planeamiento de desarrollo.	167
➤ Estudios de Detalle.	167
➤ Planes Parciales.	167
➤ Planes Especiales.	167
3. Instrumentos de planeamiento urbanístico.	167
Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes	168
Resto de municipios	168
Capítulo 4. Instrumentos de planeamiento general.	170
1. Plan general de ordenación urbana	170
a. Determinaciones para todo el término municipal:	171
1.- Formulación de objetivos y propuestas de ordenación, a partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas del término municipal, los cuales deberán (art. 81 del Reglamento)	171
2.- Clasificación del suelo (art. 82 del Reglamento REFORMA 45/2009)	172
3.- Sistemas generales, servicios urbanos y dotaciones (art. 83 del Reglamento REFORMA 45/2009)	172
4.- Catalogación (art. 84 del Reglamento)	173
b. Determinaciones en suelo urbano consolidado.	174
c. Determinaciones en suelo urbanizable no delimitado	176
d. Determinaciones en suelo rústico.	176
Determinaciones de ordenación general potestativas.	176
2. Normas urbanísticas municipales	177
Determinaciones.	177
Objeto de las Normas Urbanísticas Municipales.	178
3. Planes parciales	178
Determinaciones	179
Documentación	180



4. Estudios de detalle	181
Determinaciones posibles de un estudio de detalle	181
En suelo urbano consolidado	181
En suelo urbano no consolidado con ordenación detallada.	182
En suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada.	182
Documentación.	182
5. Planes especiales. Planes Especiales de Reforma Interior.	184
a. Planes Especiales	184
b. Planes Especiales de Protección	184
Objeto	184
Ámbito territorial	185
c. Planes Especiales de Reforma Interior	185
d. Otros Planes Especiales.	185
d. Determinaciones	186
De los Planes Especiales de Protección	186
Planes Especiales de Reforma Interior	186
Otros Planes Especiales.	186
Documentación	186
TALLER DE TRABAJO	187
El Sistema de Información Urbanística de Castilla y León. SiuCyL.	187
Plan parcial y Urbanización	207
Condiciones del plan parcial al proyecto de urbanización	207
TALLER DE TRABAJO.	211
Régimen legal del procedimiento del "Proyecto de urbanización" en Castilla León.	211
TALLER DE TRABAJO.	216
Indicadores técnicos, medioambientales y sociales	216
1. Varios indicadores se refieren a la calidad urbanística de la ordenación.	217
2. Otros indicadores tienen que ver con la calidad medioambiental.	218
3. Indicadores sociales del plan parcial.	219
TALLER DE TRABAJO.	221
Cuadro de características: superficie del ámbito, superficie construible y distribución	221
TALLER DE TRABAJO.	223
¿Cómo hacer una memoria?	223
Documentos que debe presentar un plan parcial.	223
➤ Memoria vinculante	223
➤ Planos de ordenación	223
➤ Normativa	223
➤ Programa de actuación	223
➤ Los documentos de información.	223
➤ En su caso estudio de impacto ambiental.	223
1. Criterios y objetivos	225
Criterios de ordenación.	225
Criterios de trazado.	225
2. Ordenación	226
Edificación residencial	226
Usos comerciales.	227
Edificación industrial.	227
Espacios libres.	227



Espacios dotacionales. _____	228
3. Imagen resultante _____	228
4. Tipología de viviendas _____	228
TALLER DE TRABAJO _____	229
Modelo de documento de análisis y diagnóstico del plan general de ordenación urbana como complemento de la Memoria Informativa del PGOU. _____	229
A los efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 111 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 45/2009, se incluye este documento de Análisis y Diagnóstico, como complemento de la Memoria Informativa del Plan General. _____	
1. Condicionantes previos _____	229
2. Objetivos de ordenación. _____	230
TALLER DE TRABAJO. _____	233
Esquemas del planeamiento urbanístico de Castilla León. _____	233
Determinaciones que han de contener los estudios de detalle. _____	233
Determinaciones de los planes parciales. _____	233
Determinaciones que han de contener los planes especiales. _____	234
Determinaciones que han de contener las normas urbanísticas municipales. _____	234
Determinaciones que han de contener las normas urbanísticas municipales. _____	235
Documentación de los planes parciales (art. 142 del reglamento). _____	235
Documentación de los planes especiales (arts. 146 y 148 del reglamento) _____	238
Documentación de los planes de generales de ordenación urbana (arts. 110 a 116 del reglamento) _____	241
Documentación de las normas urbanísticas municipales (art. 130 del reglamento) _____	246
Documentación de los estudios de detalle (art. 136 del reglamento) _____	251
Procedimiento de elaboración del plan general de ordenación urbana, formulado por entidad diferente del ayuntamiento: Fases _____	252
Procedimiento de elaboración de normas urbanísticas municipales, formuladas por el ayuntamiento: Fases _____	254
Procedimiento de elaboración de normas urbanísticas municipales, formuladas por entidad diferente del ayuntamiento: Fases _____	255
Procedimiento de elaboración de normas urbanísticas municipales, formuladas por el ayuntamiento: Fases _____	256
Procedimiento de elaboración del plan general de ordenación urbana, formulado por el ayuntamiento: Fases _____	257
TALLER DE TRABAJO. _____	259
Formularios específicos de planeamiento en Castilla León. _____	259
Acuerdo de aprobación definitiva de un plan parcial, previsto en el planeamiento, con deficiencias graves en Castilla León (en municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana). _____	259
Acuerdo de aprobación definitiva de un plan parcial, previsto en el planeamiento en Castilla León. Sin deficiencias (en municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana). _____	260



Acuerdo de aprobación definitiva de un plan parcial previsto en el planeamiento en castilla león, con deficiencias no graves (en municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana).	261
Acuerdo de aprobación definitiva de un plan especial, previsto en el planeamiento con deficiencias graves en Castilla León (en municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana).	261
Acuerdo de aprobación definitiva de un plan especial previsto en el planeamiento en Castilla León. Sin deficiencias (en municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana).	262
Acuerdo de aprobación definitiva de un plan especial previsto en el planeamiento en Castilla León. Con deficiencias no graves (en municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana).	263
Acuerdo de aprobación definitiva de un estudio de detalle en Castilla León. Sin deficiencias.	264
Acuerdo de aprobación definitiva de un estudio de detalle, con deficiencias graves en Castilla León.	264
Acuerdo de aprobación definitiva de un estudio de detalle en Castilla León. Con deficiencias no graves.	265
Acuerdo de aprobación provisional de normas urbanísticas municipales con alegaciones sin modificaciones sustanciales en Castilla León.	266
Acuerdo de aprobación provisional de un plan general de ordenación urbana con alegaciones sin modificaciones sustanciales en Castilla León.	267
Acuerdo de aprobación provisional de un plan general de ordenación urbana con alegaciones con modificaciones sustanciales en Castilla León.	268
Acuerdo de aprobación provisional de unas normas urbanísticas municipales con modificaciones sustanciales en Castilla León.	269
Acuerdo de aprobación inicial de unas normas urbanísticas municipales en Castilla León.	270
Acuerdo de aprobación inicial de un plan parcial.	270
Acuerdo de aprobación inicial de un plan especial.	271
Acuerdo de aprobación inicial de un plan general de ordenación urbana en Castilla León.	271
Acuerdo de aprobación inicial de un estudio de detalle.	272
Acuerdo de aprobación definitiva de modificación de un plan especial previsto en el planeamiento en Castilla León. Con deficiencias no graves (en municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana).	272
Acuerdo de aprobación definitiva de modificación de un plan especial, previsto en el planeamiento con deficiencias graves en Castilla León (en municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana).	273
Acuerdo de aprobación definitiva de modificación de un plan especial previsto en el planeamiento en Castilla León. Sin deficiencias (en municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana).	274
Acuerdo de aprobación provisional de la modificación de unas normas urbanísticas	



municipales sin modificaciones sustanciales en Castilla León. _____	275
Acuerdo de aprobación provisional de la modificación de unas normas urbanísticas municipales con modificaciones sustanciales, en Castilla León. _____	276
Acuerdo de aprobación inicial de modificación de un plan especial. _____	277
Acuerdo de aprobación inicial de la modificación de unas normas urbanísticas municipales en Castilla León. _____	277
Acuerdo de aprobación provisional de la revisión de unas normas urbanísticas municipales con modificaciones sustanciales en Castilla León. _____	278
Acuerdo de aprobación provisional de la revisión de un plan general de ordenación urbana con alegaciones con modificaciones sustanciales en Castilla León. _____	279
Acuerdo de aprobación provisional de la revisión de un plan general de ordenación urbana con alegaciones sin modificaciones sustanciales en Castilla León. _____	280
Acuerdo de aprobación provisional de la revisión de normas urbanísticas municipales sin modificaciones sustanciales en Castilla León. _____	281
Acuerdo de aprobación provisional de la modificación de un plan general de ordenación urbana con alegaciones sin modificaciones sustanciales en Castilla León. _____	282
Acuerdo de aprobación provisional de la modificación de un plan general de ordenación urbana con alegaciones con modificaciones sustanciales en Castilla León. _____	283
Acuerdo de aprobación inicial de la revisión de unas normas urbanísticas municipales en Castilla León. _____	284
Acuerdo de aprobación inicial de la revisión de un plan general de ordenación urbana en Castilla León. _____	285
Acuerdo de aprobación inicial de la modificación de un plan general de ordenación urbana en Castilla León. _____	285
TALLER DE TRABAJO. _____	287
Caso real. Formulario. Proyecto de actuación de plan parcial. _____	287
A) MEMORIA Y DETERMINACIONES GENERALES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN. _____	288
A.I.- Antecedentes. _____	288
A.II.- Justificación de la Actuación y Sistema de Actuación propuesto. A.III.- Identificación del urbanizador propuesto. _____	288
A.IV.- Identificación de las características relevantes de la U.A. (elementos naturales, construcciones, instalaciones, ...) _____	288
A.V.- Identificación registral de las fincas incluidas en la unidad. A.VI.- Identificación de los propietarios. _____	288
A.VII.- Garantías que aseguren la ejecución de la actuación. _____	288
A.VIII.- Plazos para la ejecución de la actuación. _____	288
A.IX.- Documentación gráfica. _____	288
B) DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE URBANIZACIÓN. _____	288
B.I.- Antecedentes. _____	288
C) DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN. _____	288
C.I. - Memoria. _____	288
C.I.1.- Ámbito de actuación. _____	288
C.I.2.- Expropiación de la finca de las propietarias no adheridas a la junta de compensación. _____	288
C.I.3.- Adjudicación de las fincas de resultado. _____	288
C.I.4- Valoración de las parcelas resultantes. _____	288
C.I.5.- Definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación que puedan ser conservadas por resultar conformes con el planeamiento urbanístico. _____	288
C.I.6.- Definición de los derechos de los propietarios de las construcciones, instalaciones, obras	



de urbanización y plantaciones existentes que no puedan ser conservadas y que han de ser indemnizados. _____	288
C.I.7.- Servidumbres, cargas, derechos reales, arrendamientos y demás derechos sobre las fincas de origen que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico. _____	288
C.I.8.- Compensaciones e indemnizaciones que resultan de la reparcelación. _____	288
C.I.9.- Relación de afectados por la reparcelación no citados en el Art. 241.d) RUCyL. _____	288
C.I.10.- Gastos de urbanización. _____	288
C.II.- Descripción de las fincas de origen. _____	288
C.III.- Descripción de las fincas de resultado con aprovechamiento lucrativo. _____	288
C.IV.- Localización de los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento _____	288
C.V.- Sistema general viario. _____	288
C.VI.- Costes de urbanización. _____	288
C.VII.- Cuotas de participación. _____	288
C.VIII.- Cuenta de liquidación provisional. _____	288
C.IX.- Correspondencia entre fincas de origen y fincas de resultado. _____	288
C.X.- Documentación gráfica. _____	288
C.XI.- Anexos. _____	288

TALLER DE TRABAJO _____ 372

Caso real. Formulario. Plan especial de áreas históricas (PEAHIS). Memoria informativa. _____ 372

PARTE TERCERA. _____ 584

Tipología del suelo _____ 584

Capítulo 5. Tipología del suelo. _____ 584

1. Clasificación del suelo. _____ 584

2. Suelo Urbano. _____ 588

a. Categorías de suelo urbano _____ 588

b. Condición de solar. _____ 589

3. Suelo Urbanizable _____ 591

4. Suelo rústico _____ 592

a. Suelo rústico común. _____ 594

b. Suelo rústico de entorno urbano. _____ 594

c. Suelo rústico de asentamiento tradicional. _____ 594

d. Suelo rústico con protección agropecuaria. _____ 595

e. Suelo rústico con protección de infraestructuras. _____ 595

f. Suelo rústico con protección cultural. _____ 596

g. Suelo rústico con protección natural. _____ 596

h. Suelo rústico con protección especial. _____ 596

5. Derechos y deberes en función de la clase de suelo. _____ 597

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. _____ 597

Derechos en suelo urbano o urbanizable con ordenación detallada. _____ 597

Deberes y limitaciones en suelo urbano urbanizable con ordenación detallada. _____ 598

Régimen del suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada. _____ 599

Deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas. _____ 599

Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos. _____ 600

Condición de solar. _____ 600

RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO. _____ 601

Derechos en suelo rústico. _____ 601

Deberes y limitaciones en suelo rústico. _____ 601

Autorización de uso en suelo rústico. _____ 602

RÉGIMEN DEL SUELO EN MUNICIPIOS SIN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. _____ 603

Clasificación del suelo. _____ 603

Régimen del suelo urbano. _____ 603

Régimen del suelo rústico. _____ 604



TALLER DE TRABAJO	606
Ley 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.	606
TALLER DE TRABAJO	611
Suelo rústico de asentamiento irregular.	611
1. Disposición adicional Décima de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León	611
2. Concepto de Suelo rústico de asentamiento irregular.	612
3. ¿Cuáles son los derechos y deberes de los propietarios de estos tipos de suelos?	612
4. Usos excepcionales	612
5. ¿Quién debe costear las dotaciones y las infraestructuras precisas para 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?	613
6. Obligaciones del propietario en situación rural sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística.	614
7. Los sistemas de gestión asilados e integrados para gestionar esta situación.	614
TALLER DE TRABAJO	616
Desclasificación de suelo urbanizable en Castilla León. Plazos para demostrar la viabilidad de los terrenos clasificados en su día como suelo urbanizable, que en otro caso retornan a su condición previa de suelo rústico común.	616
Disposición Transitoria Tercera. Desarrollo del suelo urbanizable	617
TALLER DE TRABAJO	619
Caso real: Autorización de uso excepcional en suelo rústico en municipios de población inferior a 20.000 habitantes o que no cuenten con PGOU.	619
PARTE CUARTA	629
Licencias urbanísticas en Castilla León	629
Capítulo 6. Licencias.	629
1. Régimen jurídico de las licencias urbanísticas	629
2. Actos sujetos a licencia	632
3. Actos no sujetos a licencia	635
4. Régimen de los actos promovidos por Administraciones Públicas	637
5. Procedimiento de concesión de las licencias.	638
6. Iniciación	639
a. Solicitud	639
b. Proyecto técnico	645
c. Obras precisadas de Proyecto técnico: obras mayores y menores.	646
d. Competencias profesionales sobre proyectos	647
e. Visado del proyecto técnico	651
f. Instrucción	653
g. Informes	654
h. Informe técnico	654
i. Informe jurídico	655
j. Autorizaciones e informes previos a la licencia	655
k. Información pública.	656
l. Informes especiales.	656



m. Audiencia a los interesados	657
n. Terminación	657
ñ. Publicidad	659
7. Efectos	659
8. Caducidad	662
9. Extinción por Ministerio de la Ley	663
10. Revocación o modificación	664
11. Clases de licencias.	664
a. Licencia de parcelación	664
b. Licencia parcial.	666
c. Licencia de uso provisional.	666
d. Licencia en supuestos de interés general.	666
TALLER DE TRABAJO	668
Simplificación de las licencias urbanísticas de Castilla León. Decreto-Ley 4/2020, de 18 de junio, de impulso y simplificación de la actividad administrativa para el fomento de la reactivación productiva en Castilla y León	668
1. Objetivos: la reducción de plazos	668
Licencias urbanísticas en Castilla León	669
2. Patrimonio público del suelo	669
3. Reforma de la normativa medioambiental. Licencia ambiental.	670
TALLER DE TRABAJO	671
Las licencias urbanísticas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León Decreto 22/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.	671
1. Concepto de licencia urbanística.	671
2. Actos sujetos a licencia urbanística.	674
3. Actos NO sujetos a licencia urbanística.	679
4. Procedimiento de concesión de la licencia urbanística.	679
a. Procedimiento ordinario.	680
Solicitud. El procedimiento se inicia a instancia de parte, mediante un escrito o solicitud.	680
Documentación	680
Proyecto técnico	680
Obras precisadas de Proyecto técnico: obras mayores y menores.	683
Competencias profesionales sobre proyectos.	683
Visado del proyecto técnico	684
b. Instrucción.	686
Informes técnico y jurídico.	687
Plazo de emisión de los informes.	688
Responsabilidad de los informes.	688
Inexistencia de los informes.	688
Autorizaciones e informes.	689
c. Terminación.	693
Plazos máximos para acordar y notificar la resolución de licencia urbanística a los interesados.	693
Régimen jurídico aplicable	693
Resolución expresa	694
Resolución presunta	694
d. Caducidad de licencias en Castilla y León.	694
e. Régimen jurídico del silencio administrativo de las licencias de urbanismo en Castilla y León.	698
f. Resolución únicas con licencia ambiental.	699



5. Efectos y eficacia temporal de la licencia urbanística.	699
a. Efectos.	699
b. Caducidad.	699
c. Efectos.	700
6. Autorización de usos excepcionales en suelo rústico.	701
7. Licencias urbanísticas especiales.	704
a. Licencia de parcelación	704
b. Licencia parcial	705
c. Licencia de uso provisional en suelo urbanizable.	706
d. Licencia en supuestos de supuestos de interés general.	706
e. Licencia ambiental	707
f. Licencia de espectáculos públicos y actividades recreativas.	707
g. Comunicación previa o declaración responsable en el caso de obras relativas a comercio minorista.	708
TALLER DE TRABAJO.	710
Formularios específicos para licencias urbanísticas en Castilla León.	710
Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto en Castilla León.	710
Resolución por la que se declara la caducidad de una licencia, en Castilla León.	711
Resolución por la que se inicia expediente de declaración de caducidad de una licencia y se da audiencia al interesado en Castilla León.	712
Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias documentales en la solicitud de licencia en Castilla León.	713
PARTE QUINTA.	714
Gestión urbanística.	714
Capítulo 7. La reparcelación urbanística.	714
1. El proyecto de reparcelación.	714
2. Estudio de las aportaciones.	715
3. Valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación.	717
4. Adjudicación de las parcelas resultantes.	718
5. Documentación de la reparcelación.	719
Capítulo 8. Entidades de gestión urbanística.	723
1. Concepto.	723
2. Constitución.	724
3. Afección de las fincas.	725
4. Acuerdos.	725
5. Responsabilidades de los miembros.	725
6. Disolución.	725
7. Ejecución y garantía de la urbanización	726
8. Atribución de los gastos de urbanización.	727
9. Ejecución de la urbanización.	727
10. Canon de urbanización.	728
11. Garantía de urbanización.	729



12. Contribuciones especiales. _____	731
13. Pago en terrenos de los gastos de urbanización. _____	731
14. Incumplimiento del pago de los gastos de urbanización. _____	731
15. Recepción y conservación de la urbanización _____	731
a. Gastos de urbanización _____	734
b. Actuación sobre la propia parcela _____	734
c. Normalización de fincas _____	735
d. Actuaciones integradas _____	735
TALLER DE TRABAJO _____	737
Entidades urbanísticas colaboradoras en el 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. _____	737
Régimen _____	737
Constitución _____	738
Procedimiento de constitución abreviado _____	741
Afección de las fincas _____	742
Acuerdos _____	742
Responsabilidades de los miembros _____	742
Disolución _____	742
Integración en entidades urbanísticas colaboradoras _____	743
TALLER DE TRABAJO _____	744
Formularios entidades urbanísticas de conservación en Castilla León. _____	744
Procedimiento para la constitución de entidad urbanística colaboradora en Castilla y León _____	744
1. Informe de los servicios de urbanismo sobre los propietarios afectados por la propuesta de estatutos de la constitución de entidad colaboradora. _____	745
2. Notificación a los propietarios y titulares de derecho que constate en el registro de la propiedad de la propuesta de estatutos. _____	746
3. Certificado de finalización del plazo de audiencia a los propietarios y titulares de derechos afectados por la constitución de la entidad urbanística colaboradora. _	747
4. Informe al proyecto de estatutos. _____	747
5. Resolución aprobando los estatutos de la entidad urbanística colaboradora. ____	748
6. Notificación de la resolución de aprobación de los estatutos de la entidad urbanística colaboradora a los propietarios y titulares de derechos que consten en el registro de la propiedad. _____	750
7. Edicto para publicación en el BOCyL del acuerdo de aprobación de estatutos de una entidad urbanística colaboradora. _____	750
8. Oficio para la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad Autónoma. _____	751
Capítulo 9. Juntas de compensación en Castilla León. _____	752
1. Juntas de compensación. _____	752
Participación de los propietarios. _____	754
Contenido del Proyecto de Actuación. _____	755



Aprobación y efectos del Proyecto de Actuación. _____	755
2. Proyecto de los estatutos _____	756
Iniciativa y presentación. _____	756
Aprobación inicial. _____	756
3. Constitución _____	756
4. Proyecto de actuación _____	757
5. Régimen jurídico de la transmisión de terrenos y la Junta de Compensación. ____	757
6. Responsabilidad de la junta. _____	758
TALLER DE TRABAJO. _____	759
El sistema de compensación en Castilla León. _____	759
Propuesta del sistema. _____	760
Participación de los propietarios. _____	760
TALLER DE TRABAJO. _____	762
Propietarios que no se integren en la Junta de Compensación. _____	762
Expropiación de los propietarios que incumplan su obligación de integrarse en la junta de compensación en Castilla y León. _____	762
➤ ¿El derecho de adhesión a la Junta de Compensación de los propietarios se mantiene después de vencido el plazo ofrecido por la Junta de Compensación? _____	762
➤ ¿Hasta cuándo puede adherirse? _____	762
➤ ¿Es facultad de la Junta de Compensación aceptar la adhesión fuera de plazo? ____	762
➤ ¿Si se puede adherir fuera de plazo, para qué se otorga un plazo? _____	762
Capítulo 10. El sistema de concurrencia o agente urbanizador en Castilla León. _____	764
1. El sistema de concurrencia. _____	764
2. Supuestos de aplicación del sistema de concurrencia. _____	768
Sistema de concurrencia. _____	769
Propuesta del sistema. _____	769
Contenido del Proyecto de Actuación. _____	770
3. Procedimiento _____	770
Aprobación del Proyecto de Actuación y concurso para la selección del urbanizador. ____	770
4. Participación de los propietarios _____	772
5. Retribución y otros derechos del urbanizador. _____	772
6. Incumplimiento de los plazos para la ejecución de la actuación. _____	774
TALLER DE TRABAJO _____	776
El sistema de concurrencia en Castilla León. _____	776
1. Los Proyectos de Actuación _____	776
2. El sistema de concurrencia _____	777
3. Especialidades del Proyecto en el sistema concurrencial _____	778
4. Esquema del expediente del sistema de concurrencia. _____	779
1. Formulación del Proyecto de Actuación _____	780
Supuesto a): Iniciativa de particular o empresa privada _____	780
Supuesto b): Iniciativa del Ayuntamiento _____	780
2. Resolución municipal de trámite sobre la iniciativa particular _____	780
3. Notificación al interesado y a los propietarios de la iniciativa privada (admitida a trámite) o pública _____	780
4. Edicto de información pública y concurrencial _____	780



5. Acto de apertura de plicas _____	780
6. Examen e informe técnico a las alegaciones y sugerencias, así como de las Alternativas y Proposiciones Jurídico-Económicas presentadas, en su caso _____	780
7. Acuerdo municipal de aprobación definitiva y adjudicación del Proyecto de Actuación _____	780
PARTE SEXTA _____	781
Ruina urbanística en Castilla León. _____	781
Capítulo 11. Ruina urbanística en Castilla León. _____	781
1. Declaración de ruina _____	781
Órdenes de ejecución. _____	781
Declaración de ruina. _____	782
Ruina inminente. _____	783
Venta y sustitución forzosas. _____	783
2. Clases de ruina _____	785
a. Ruina parcial _____	785
b. Ruina total _____	785
3. Expediente de declaración de ruina _____	785
-Iniciación. _____	785
-Instrucción. _____	786
a. Emisión de informes periciales. _____	786
b. Audiencia del interesado. _____	786
-Resolución final _____	786
4. Medidas de seguridad en supuestos de ruina inminente _____	787
5. Efectos de la declaración legal de ruina urbanística _____	787
6. Incumplimiento de la resolución de declaración de ruina _____	788
a. Ejecución subsidiaria por la Administración. _____	788
b. Sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa. _____	788
TALLER DE TRABAJO. _____	789
Declaración de ruina urbanística. _____	789
a. Supuestos de ruina. _____	789
b. Ruina parcial. _____	790
c. Inicio del procedimiento. _____	790
e. Incumplimiento de la Declaración. _____	792
f. Ruina inminente. _____	792
g. Venta forzosa _____	793
TALLER DE TRABAJO. _____	794
Inspección técnica de construcciones (ITE). _____	794
1. Artículo 110 de la Ley 5/1999, de 8 de abril reformado por la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León. _____	794
a. Objeto. _____	796
b. Plazos. _____	797
c. Certificado de Inspección. _____	797
d. Control del Ayuntamiento. _____	798
e. Orden de ejecución _____	798
f. Procedimiento y efectos. _____	799
2. 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. _	799
3. Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el reglamento de urbanismo de Castilla y León en relación con la inspección técnica de	



construcciones.	801
TALLER DE TRABAJO	809
ITE e IEE en Castilla y León.	809
1. Reglamento urbanístico.	809
2. Herramienta informática específica para ITE e IEE en Castilla y León.	809
TALLER DE TRABAJO	811
Áreas de Rehabilitación Integral (ARI)	811
Normativa de apoyo	811
Finalidad de las áreas de rehabilitación integral	812
Actuaciones protegidas en las áreas de rehabilitación integral.	812
Financiación de las áreas de rehabilitación integral	813
TALLER DE TRABAJO.	814
Formularios específicos para la ruina urbanística en Castilla León.	814
Resolución final de expediente de declaración de ruina en Castilla León.	814
Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de ruina física inminente en Castilla León	815
Inicio del expediente de ruina en Castilla León	816
PARTE SÉPTIMA	817
Legalidad urbanística.	817
Capítulo 12. Inspección urbanística	817
1. Inspección urbanística	817
2. Órganos de vigilancia urbanística.	818
a. Responsables de la inspección.	818
b. Actas de inspección.	819
3. Actuaciones inspectoras	820
a. Actas de inspección.	820
b. Diligencias de inspección.	820
TALLER DE TRABAJO	822
Procedimientos para la protección de la legalidad urbanística.	822
1. Protección de la legalidad frente a actos en ejecución	822
2. Protección de la legalidad frente a actos concluidos	824
3. Suspensión de la eficacia de licencias y de órdenes de ejecución	824
4. Revisión de licencias urbanísticas y de órdenes de ejecución	825
TALLER DE TRABAJO.	826
Formularios específicos de protección de la legalidad urbanística.	826
Resolución por la que se suspenden los efectos de una licencia en Castilla León.	826
Escrito de alegaciones por el que se pone de manifiesto la prescripción de la acción de restauración.	827
Resolución por la que se ordena la suspensión de obras en curso por realizar obras sin licencia y requerimiento de legalización en Castilla León.	828
Incoación de procedimiento revisión de una licencia en Castilla León.	829



Resolución por la que se procede a la imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de ejecución en Castilla León.	830
Orden de ejecución de obras en Castilla León.	831
PARTE OCTAVA	833
Sanciones e infracciones.	833
Capítulo 13. Régimen de infracciones y sanciones.	833
1. Tipificación de las infracciones urbanísticas.	833
2. La responsabilidad de las infracciones urbanísticas.	834
3. Prescripción de las infracciones.	835
4. Sanciones	836
5. Prescripciones de las sanciones.	838
6. Procedimiento sancionador	838
Órganos competentes.	838
Procedimiento sancionador.	839
Exacción subsidiaria.	839
Concurrencia con el orden jurisdiccional penal.	840
La sanción penal	840
TALLER DE TRABAJO.	841
Procedimiento sancionador	841
Instrucción	842
Caducidad	842
TALLER DE TRABAJO.	844
Formularios específicos del procedimiento urbanístico sancionador en Castilla León.	844
Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Castilla León	844
Resolución sancionadora en Castilla León	845
Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución	846
Propuesta de resolución en Castilla León	847
Resolución por la que se ordenan medidas de carácter provisional en procedimiento sancionador en Castilla León	848
Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador	849
Resolución de alcaldía de inicio de expediente sancionador en Castilla León	850
Capítulo 14. Infracciones urbanísticas	852
1. Clases de Infracciones urbanísticas	852
a. Infracciones muy graves	852
b. Infracciones graves	852
c. Infracciones leves.	853
2. Prescripción	853
3. Sujetos responsables	854
PARTE NOVENA	855
Formularios.	855
A. REPARCELACIÓN FORZOSA	856



1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa	856
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa	860
a. Providencia de alcaldía	860
b. Informe de secretaría	860
c. Providencia de alcaldía	865
d. Publicaciones.	866
e. Notificaciones y certificaciones.	868
f. Providencias.	870
g. Resolución.	871
h. Publicaciones.	872
i. Informes Técnicos.	877
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.	890
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.	890
a. Modelo 1.	890
b. Modelo 2.	892
c. Modelo 3.	894
d. Modelo 4.	896
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.	898
3. Notificación a los interesados.	900
4. Anuncio.	903
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.	904
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas	907
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).	909
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto	910
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable	912
a. Modelo 1.	912
b. Modelo 2.	913
c. Modelo 3.	915
d. Modelo 4.	916
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación	919
a. Modelo 1.	919
b. Modelo 2.	920
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación	923
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación	924
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación	924
a. Modelo 1.	934
b. Modelo 2.	935
13. Proyecto de Reparcelación	937
Modelo 1	937
Modelo 2.	955
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo	962
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.	973
16. Expediente de normalización de fincas	974
17. Apertura del trámite de información pública	984
a. Modelo 1	984
b. Modelo 2	984



18. Certificación del resultado del trámite de información pública	985
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal	987
a. Modelo 1.	987
b. Modelo 2.	989
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración	990
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.	992
a. Modelo 1.	992
b. Modelo 2.	992
22. Anuncio de aprobación inicial.	995
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados	996
24. Certificación del resultado del trámite de información pública	999
25. Tramitación de las alegaciones.	1000
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.	1002
a. Modelo 1.	1002
b. Modelo 2.	1003
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.	1007
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación	1009
a. Modelo 1.	1009
b. Modelo 2.	1011
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria	1012
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación	1014
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	1016
a. Modelo 1	1016
b. Modelo 2	1017
c. Modelo 3	1019
d. Modelo 4	1021
32. Anuncio de la aprobación definitiva.	1022
a. Anuncio de publicación	1022
b. Notificación a los interesados	1023
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	1025
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva	1027
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación	1028
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización	1030
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación	1032
a. Formalización mediante escritura pública	1032
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	1033
c. Protocolización mediante acta notarial	1036
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	1037
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación	



discontinua, segregación y cesión gratuita _____	1040
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación _____	1044
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación _____	1046
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad _____	1048
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua. _____	1050
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua _____	1053
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) . _____	1056
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. _____	1058
B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN. _____	1063
1. Expediente administrativo del proyecto de compensación _____	1063
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación. _____	1063
b. Escrito del propietario único _____	1066
c. Actuación municipal _____	1067
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____	1070
e. Información pública y notificación a los propietarios. _____	1071
f. Adhesión a la Junta de Compensación. _____	1073
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____	1074
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta _____	1076
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación _____	1078
j. Informe técnico _____	1080
k. Informe jurídico _____	1080
l. Aprobación inicial. _____	1081
m. Información pública y audiencia de los propietarios _____	1082
n. Aprobación definitiva _____	1084
ñ. Supuestos especiales. _____	1085
2. Proyecto de Compensación. _____	1088
a. Formulario de Proyecto de compensación _____	1088
I.- BASES LEGALES _____	1088
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA _____	1089
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES _____	1090
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO . _____	1093
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE _____	1093
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES _____	1094
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS _____	1094
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN _____	1094
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN _____	1094
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA _____	1097
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA _____	1097
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO _____	1097



XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	1098
XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN	1098
b. Modelo 2.	1099
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos	1107
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo	1108
Parcelas resultantes	1108
Gastos de urbanización. Estimación del coste.	1112
Cuenta de liquidación provisional	1112
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación	1113
I.- BASES LEGALES	1113
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	1113
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES	1113
IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	1116
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	1116
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	1116
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	1117
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	1117
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	1117
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO	1118
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	1119
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	1119
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	1119
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	1120
COMENTARIOS PRÁCTICOS.	1121
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.	1122
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.	1123
4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación	1124
5. Estatutos de la junta de compensación.	1125
a. Modelo 1.	1125
b. Modelo 2.	1157
Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines	1157
Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes	1159
Título III. De los Órganos de Gobierno	1165
6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).	1174
a. Modelo 1.	1174
b. Modelo 2.	1182
c. Modelo 3 (con urbanizador).	1188
7. La inscripción registral de la junta.	1191
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del	



proyecto de compensación _____	1191
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación. ____	1191
c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación. _____	1193
8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación	1194
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento _____	1195
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización _____	1197
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN. _____	1199
A) Formulación del proyecto de compensación. _____	1199
B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados. _____	1202
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación. ____	1203
D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva. _____	1205
E) Informe de los servicios técnicos municipales. _____	1206
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación- ____	1207
H) Formalización del Proyecto de Compensación. _____	1208
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación. ____	1209
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN. _____	1212
1. Estatutos de la Entidad de Conservación _____	1212
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad _____	1226
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados. _____	1228
4. Decreto de aprobación inicial de los estatutos de entidad de constitución obligatoria _____	1230
5. Información pública: Anuncio. _____	1234
6. Certificación del secretario _____	1236
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones) _____	1237
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones) _____	1239
9. Notificaciones a interesados. _____	1242
10. Anuncio público. _____	1244
11. La asamblea constituyente _____	1246
12. Adhesión a la entidad _____	1247
13. Acta de constitución _____	1248
14. Escritura de constitución. _____	1249
15. Ratificación de la constitución de la entidad _____	1253
16. Acuerdo de disolución de la entidad _____	1255
17. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente _____	1256
18. Requerimiento de las cesiones obligatorias _____	1258
D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA _____	1259
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación. _____	1259



2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios_____	1262
3. Dictamen jurídico. _____	1272
4. Aprobación inicial. _____	1274
5. Anuncios. _____	1275
6. Aprobación definitiva. _____	1276
7. Requisitos administrativos. _____	1278
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____	1280
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	1280
2. Descripción del bien expropiado_____	1281
3. Descripción de un edificio expropiado _____	1282
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	1283
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	1284
6. Hoja de aprecio de la administración _____	1285
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.____	1287
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	1289
9. Propuesta de adquisición _____	1290
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	1291
11. Modelo de convenio _____	1292
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	1294
F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____	1300
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	1300
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	1301
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	1306
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	1309
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	1311
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	1313
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	1315
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	1318
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. ____	1322
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____	1325
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	1329
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	1333
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	1336



14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	1339
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU	1341
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU	1343
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.	1345
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.	1351
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.	1353
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS	1356
1. Providencia de alcaldía	1356
2. Informe de secretaría	1357
3. Textos preliminares y diligencias.	1359
4. Publicidad.	1362
5. Alegaciones.	1364
6. Informes técnicos.	1365
7. Textos finales de convenios. Modelo.	1367
8. Diligencias finales.	1370
9. Informes y dictámenes.	1372
10. Acuerdo plenario.	1375
PARTE DÉCIMA	1378
Formularios del sistema de concurrencia.	1378
1. Proyecto de Actuación	1378
a. Iniciativa particular	1378
b. Iniciativa municipal.	1380
2. Resolución del ayuntamiento.	1382
3. Notificaciones y edictos.	1383
4. Plicas.	1384
5. Aprobación y adjudicación.	1385
PARTE UNDÉCIMA	1387
Formularios. Expediente de actuación integrada mediante concierto.	1387
TALLER DE TRABAJO	1387
Expediente de un proyecto de actuación. Elaboración y aprobación del proyecto.	
Formularios.	1387

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Planeamiento urbanístico en Castilla León.**
- **Licencias urbanísticas en Castilla León**
- **La reparcelación urbanística.**
- **Entidades de gestión urbanística. Entidades urbanísticas colaboradoras.**
- **Juntas de compensación en Castilla León.**
- **El sistema de concurrencia o agente urbanizador en Castilla León.**
- **Ruina urbanística en Castilla León.**

PARTE PRIMERA.

Urbanismo de Castilla León.

Capítulo 1. La Ley 5/1999 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.



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