Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria

BOC 4 Julio 2001

BOE 28 Agosto 2001

LA LEY 1298/2001

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO DE CANTABRIA
Conózcase que el Parlamento de Cantabria ha aprobado y yo, en nombre de Su Majestad el Rey, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.2º del Estatuto de Autonomía para Cantabria (LA LEY 2946/1981), promulgo la siguiente:
LEY DE CANTABRIA 2/2001, DE 25 DE JUNIO (LA LEY 1298/2001), DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA.

PREÁMBULO

I

1. El Derecho Urbanístico español ha sufrido recientemente profundos cambios que han afectado tanto al sistema de fuentes y a los criterios competenciales, como a cuestiones más sustantivas de orientación y enfoque.

En efecto, la asunción de competencias legislativas en materia urbanística por las Comunidades Autónomas, la concreción de las competencias del Estado que llevó a cabo la STC 61/1997 (LA LEY 9921/1997), de 20 de marzo y el contenido de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril (LA LEY 1489/1998), han propiciado un importante cambio de perspectiva. La confluencia de estos tres factores incide en el Derecho Urbanístico tanto en el plano formal y competencial como en el sustantivo.

2. Cantabria, como otras Comunidades Autónomas tras la destacada Sentencia del TC de 20 de marzo de 1997 (LA LEY 9921/1997), aprobó una Ley de carácter provisional para salvar la situación derivada de dicha Sentencia. Se trataba de adoptar una medida provisional que, por las razones que en la Exposición de Motivos de dicha Ley se explican, suponía «rescatar» el Derecho estatal anulado por razones exclusivamente competenciales en la STC 61/1997 (LA LEY 9921/1997), esto es, el Texto Refundido de 1992. Esa fue la razón y la justificación de la Ley 1/1997, de 25 de abril (LA LEY 2496/1997), de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El carácter provisional de la medida y el hecho de que con posterioridad se aprobara la Ley 6/1998, de 13 de abril (LA LEY 1489/1998), de régimen del suelo y valoraciones, imponía la necesidad de un texto legislativo propio que abordara con pretensión de complitud el Derecho Urbanístico propiamente dicho, esto es, lo que hasta el momento ha sido objeto del Derecho estatal preexistente. El resultado es la presente Ley. Un texto que parte de la base de unas cuantas ideas que interesa inmediatamente resaltar y que está enmarcado con carácter general por dos tipos de condicionantes: la Ley estatal de Régimen del Suelo y Valoraciones, de 13 de abril de 1998, y lo que se podría enunciar como la «cultura» jurídico-urbanística española tradicional.

3. La Ley 6/1998 es un condicionante obligado. En efecto, la legislación autonómica no puede desconocer la normativa dictada válidamente por el Estado en el ejercicio de sus propias

competencias; normativa que condiciona y enmarca a la Ley autonómica, aunque ese marco admita en más de un aspecto interpretaciones de desarrollo más o menos extensivas.

De ahí que no sea impertinente recordar ahora algunas de las ideas fundamentales de la citada Ley estatal.

La Ley 6/1998 es, desde luego, tributaria de la Sentencia constitucional 61/1997, pero no obedece sólo a esta preocupación competencial. Según se deduce de su Exposición de Motivos es una determinada óptica económica la que inspira al legislador de 1998; una óptica que podría enmarcarse en el contexto de una cierta liberalización del suelo como instrumento para facilitar la oferta que abarate la vivienda resultante. Esta genérica finalidad se pretende articular mediante un par de instrumentos técnicos, algunos de los cuales, como la citada Ley reconoce, precisan «una continuidad por parte de los legisladores de las diferentes Comunidades Autónomas, sin la cual la reforma que ahora se inicia quedaría incompleta», dado que el Estado carece de competencias en materia de urbanismo y sólo puede aportar soluciones parciales a los objetivos políticos que indirectamente se deducen de la citada Ley.

De la Ley 6/1998 destacan, pues, dos cuestiones principales. La primera consiste en incorporar potenciales contenidos urbanísticos a todo el suelo no expresamente protegido y formalmente excluido de la urbanización. La segunda se dirige a modificar el régimen de las valoraciones, a efectos fundamentalmente expropiatorios.

Por lo que hace a la primera cuestión el cambio se sitúa en la regulación de las distintas clases de suelo; regulación que la Ley considera el «presupuesto mismo de la definición de las condiciones básicas del derecho de propiedad urbana». Pues bien, ahí, con la confesada pretensión de facilitar el aumento de oferta de suelo, se considera susceptible de ser urbanizado «todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano, en el que no concurran razones para su preservación» de acuerdo con lo dispuesto en el planeamiento y en la legislación territorial o sectorial. Esto es, dicho de otra manera, el suelo no urbanizable o rústico deja de ser el suelo residual.

Si antes, en efecto, el Plan definía el suelo urbano y el urbanizable, considerándose el resto como no urbanizable, ahora se pretende que el suelo residual sea el suelo urbanizable, definido negativamente como aquel que «no tenga la condición de urbano o de no urbanizable». El suelo no urbanizable o rústico precisará en adelante de una positiva consideración y previsión en tal sentido (artículo 9). Y es el plan el que debe decir en función de qué valores de los expuestos genéricamente en la Ley y por qué excluye del proceso urbanizador un determinado suelo. Va de suyo, pues, que el resto o es urbano porque así lo clasifica el Plan o es genéricamente urbanizable.

Por lo que hace a la segunda cuestión -el régimen de las valoraciones- la Ley elimina la dualidad de valores hasta ahora aplicables, de manera que establece un único valor -el valor real-, aquel que tenga el bien de que se trate en el mercado del suelo. Fijado el principio, la Ley se limita a establecer el método aplicable para fijar dicho valor real en cada clase de suelo.

4. La cultura jurídico-urbanística es también un condicionante obligado a la competencia legislativa autonómica. En este caso, no se trata de la imposición de las derivaciones de una competencia ajena, sino de una consecuencia de la prudencia.

Y es que, desde la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956 (LA LEY 9/1956), con la que se puede decir que nace verdaderamente el Derecho Urbanístico español, se ha ido consolidando poco a poco y no sin dificultades un haz de conceptos, una suma de presupuestos, un lenguaje y un modo de encarar el fenómeno urbano. No conviene, por tanto, sin muy buenas razones y por el simple argumento de la originalidad, prescindir del bagaje cultural que una disciplina -el Derecho Urbanístico- ha generado desde hace ya cuarenta años. La originalidad aquí no es necesariamente un dato positivo. Hay que conservar en lo posible los valores de la primitiva Ley de 1956, que no hicieron sino perfeccionarse en sus posteriores modificaciones. Y entre esos valores está el puramente metodológico y el del

propio lenguaje, que en el mundo del Derecho es esencial porque proporciona seguridad.

II

1. Desde estos postulados, cabe enumerar ya algunos de los principios inspiradores de la Ley.

El texto pretende ser fiel al marco normativo estatal. No es preciso insistir en ello porque no es más que explicitar una exigencia constitucional. Ello no obstante, el carácter básico de muchos preceptos de la Ley 6/1998 no impide desarrollos diferenciados en las Comunidades Autónomas porque, como es sabido, el Estado no puede en esos casos agotar la materia al regular las «bases». Las Comunidades Autónomas deben poder disponer de un margen para llevar a cabo «una política propia» y así lo han interpretado, por lo demás, todas las Comunidades que han legislado después de 1998, actuando en consecuencia en materias como la regulación del suelo rústico o las diferentes clases de suelo urbanizable.

Al mismo tiempo, la Ley pretende ser fiel a lo que se ha venido llamando la «cultura jurídica urbanística» convencional. No es posible, ni conveniente prescindir de golpe de la terminología, el bagaje conceptual, lingüístico y de principios generales acuñados a lo largo del tiempo. Eso no significa, sin embargo, que la presente Ley sea siempre continuista. En primer lugar, porque algunos de esos principios han resultado afectados por la Ley estatal 6/1998 (LA LEY 1489/1998), de aplicación prevalente. En segundo término, porque conviene tener en cuenta si no todas sí algunas de las soluciones originales aportadas por las Leyes autonómicas que se han aprobado con posterioridad a dicha Ley de 1998. Y, finalmente, porque la oportunidad de poder articular un marco normativo propio permite diseñar las soluciones que mejor se adapten a la realidad y a las necesidades de Cantabria.

En todo caso, la Ley sigue una sistemática tradicional y asume soluciones y criterios ensayados en la legislación estatal anterior y en otras Leyes autonómicas posteriores. Se han rechazado conscientemente otras innovaciones y se han incorporado algunos mecanismos, técnicas o redacciones novedosas cuando se ha creído conveniente en función de la realidad social, de los objetivos propuestos o de lo que se ha pensado como mejora técnica o de lenguaje.

2. Una opción que conviene destacar es la idea de afrontar en un único texto la regulación del urbanismo y la ordenación del territorio; políticas y regímenes del suelo íntimamente conectados entre sí. Esa opción supone derogar la Ley autonómica preexistente, la Ley 7/1990, de 30 de marzo (LA LEY 1692/1990), de ordenación territorial.

Las razones en que se funda esta opción son de varios tipos.

En primer lugar, la ordenación del territorio y el urbanismo constituyen un continuum sin deslinde neto y claro. La visión municipal del urbanismo ha de integrarse en la más amplia de la ordenación territorial. Pero, a su vez, la perspectiva general de la ordenación territorial no es casi nada si no se plasma, incide y concreta en la más específica ordenación del suelo, que se hace a nivel municipal. Ello conduce a la conveniencia de contemplar conjuntamente ambas perspectivas, como por lo demás han hecho otras Comunidades Autónomas.

En segundo lugar, hay que reconocer que desde hace tiempo se asiste a un cierto repliegue de la idea del plan como panacea global y potencialmente omnicomprensiva de todos los usos en ámbitos territoriales amplios. Se ha dicho que la ordenación del territorio es la plasmación geográfica de la política económica, a la que habría que añadir hoy también la política medioambiental. Y si esto es así, coincidiendo como coinciden en el diseño de esas políticas varias Administraciones por razones estrictamente competenciales, se hace verdad otra afirmación sostenida por la doctrina hace ya tiempo: que en lo que se refiere a los grandes instrumentos de ordenación del territorio y teniendo en cuenta el dinamismo y la variabilidad de la coyuntura económica, importa casi más el cómo que el qué. Es decir, no se trata de hacer instrumentos rígidos que sean inviables por la complejidad de sus

exigencias o por lo ambicioso de sus determinaciones. No se trata tampoco de hacer instrumentos inútiles que haya que reformar en cuanto cambie una sola de sus variables o previsiones. Se trata de posibilitar diseños, previsiones, instrumentos flexibles, sin apenas exigencias materiales previas, que dependerán de cada momento, pero respecto de los que se detalla, sobre todo, lo importante: un procedimiento que garantice la participación y, con ella, la asunción del contenido y la garantía de su viabilidad y continuidad.

Por estas y otras razones -como la necesidad de simplificar los instrumentos planificadores y prever mecanismos útiles, interrelacionados y apegados a la realidad- parece razonable una contemplación conjunta de las materias «urbanismo» y «ordenación territorial», tanto más cuanto que en una Comunidad pequeña, la ordenación territorial apela y conecta directamente con el urbanismo, entendido éste no sólo como la regulación de las construcciones urbanas, sino también, en general, la disciplina de los asentamientos humanos. Una perspectiva que incluye el suelo urbano que hay que consolidar, rehabilitar o conservar; el suelo que se debe urbanizar -esto es, el suelo de crecimiento- y, también, desde luego, el régimen del suelo rústico, en el que se han prever tanto los criterios de su protección como las limitadas posibilidades constructivas que se admitan en él.

La Ordenación del Territorio se puede definir como la expresión espacial de la política económica, social y ambiental de toda sociedad, suponiendo a la vez una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio. Por consiguiente los objetivos específicos de la Ordenación del Territorio son fundamentales y, de acuerdo con esta Ley, pretenden alcanzar la articulación territorial de la Comunidad Autónoma y la distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo, armonizada con el desarrollo económico, las potencialidades existentes en el territorio y la protección de la naturaleza; todo ello con el fin de conseguir la plena cohesión e integración de la Comunidad Autónoma, su desarrollo equilibrado y, en definitiva, la mejora de las condiciones de bienestar y calidad de vida de sus habitantes.

Desde estas perspectivas el planeamiento territorial se contempla con un carácter muy flexible en cuanto al ámbito considerado -autonómico o comarcal- y en cuanto a los contenidos -sin apenas exigencias formales o determinaciones precisas-, pero incidiendo, por el contrario, en el procedimiento de elaboración, en el que se da expresamente entrada a la participación de otras Administraciones, como expresión de la doctrina constitucional acerca de la coordinación y colaboración competencial, y en el que, en algún caso, se prevé un trámite parlamentario que le otorga especial solemnidad formal.

3. La Ley pretende la mayor simplificación posible. Manteniendo un esquema clásico, como no podría ser de otra manera, trata de simplificarlo, tanto desde la óptica de los contenidos como desde la perspectiva del lenguaje. Se manejan pocos tipos de planes, se unifica su denominación, se evitan listas de determinaciones reiterativas o englobadas en otras, se procura que la terminología empleada responda a su contenido, se define o, mejor, se especifica lo que se ha creído conveniente aclarar y, en general, se intenta articular todo el régimen jurídico desde una permanente preocupación por la sistemática, de manera que del sumario y del texto resultante se puedan deducir globalmente su contenido y su porqué.

Por las mismas razones ya señaladas se pretende que la Ley sea realista. Eso significa partir de lo que existe: tanto de la realidad jurídica como de la realidad física.

Desde el primer punto de vista los rasgos más significativos de Cantabria son los de un territorio relativamente pequeño en el que existen 102 municipios de distinta entidad: 14 municipios de menos de 500 habitantes; 16 municipios con población entre 500 y 1.000 habitantes; 45 municipios con población entre 1.000 y 3.000 habitantes; 9 entre 3.000 y 5.000 habitantes; 8 municipios con población entre 5.000 y 10.000 habitantes y 10 municipios con población superior a 10.000

habitantes (4 sólo con más de 15.000).

A esta realidad jurídico-administrativa habría que añadir la realidad física. Los poblamientos no siempre se corresponden con núcleos compactos como en otros lugares de España. La población está, además, claramente asentada en la costa. Los municipios costeros agrupan aproximadamente al 65 por 100 de la población total de la Comunidad Autónoma, pero significan apenas el 14 por 100 del territorio. Buena parte de los primeros tienen en común su carácter turístico, lo que significa una potencial presión urbanística, necesidades estacionalmente diversificadas y una realidad diferenciada.

Desde el punto de vista de la realidad del planeamiento urbanístico existente la situación es la siguiente: hay en la actualidad 12 Planes Generales de Ordenación Urbana, 64 Normas Subsidiarias de Planeamiento, 20 Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano y sólo en 6 municipios (todos ellos inferiores a 1.000 habitantes) no existe ningún instrumento, aunque en algún caso están en tramitación.

Esta situación es coherente con la entidad y la problemática de cada municipio. Así, de los 10 municipios con población superior a 10.000 habitantes, en 9 hay Plan General y en uno Normas Subsidiarias; en los 8 municipios con población entre 5.000 y 10.000 habitantes hay 2 Planes Generales y 6 Normas Subsidiarias. En los 9 municipios de entre 3.000 y 5.000 habitantes hay 1 Plan General y 8 Normas Subsidiarias. En los 45 municipios con población entre 1.000 y 3.000 habitantes hay 37 Normas Subsidiarias de planeamiento y en 8 existen tan sólo Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano. Y en 24 de los 30 municipios de menos de 1000 habitantes existe también algún instrumento de ordenación: 12 Normas Subsidiarias y 12 Proyectos de Delimitación del suelo urbano.

Esta situación formal puede considerarse satisfactoria en la medida en que el 75 por 100 de los municipios tienen un instrumento de planeamiento suficiente: Planes Generales o Normas Subsidiarias.

Estos datos conducen a establecer diferencias y posibilidades para unos y otros municipios. Menos exigencias en el planeamiento de los municipios pequeños, pero, a cambio, mayores previsiones de aplicación directa en la Ley. Posibilidad de mayores exigencias de estándares en los municipios turísticos, a cuyo efecto se maneja no sólo el tradicional criterio de la densidad sino también el del número máximo de viviendas, dado que los apartamentos turísticos pueden conllevar menores metros cuadrados para la misma densidad. Previsiones específicas igualmente para los municipios pequeños.

La Ley dedica atención prioritaria al suelo rústico, a partir de tres premisas fundamentales. La primera es la idea de proteger todo lo que merece ser protegido por sus valores sustantivos mediante decisiones políticas motivadas. Las otras dos ideas se basan, una, en considerar el dato sociológico de la preexistencia de unos asentamientos tradicionales como la pedanía, la aldea o el barrio, que deben poder seguir existiendo, y, otra, en tener en cuenta una gradación de regímenes protectores que posibiliten una adecuación a las necesidades de una región en sí misma diversa pero que precisa, no obstante, una visión de conjunto. De ahí la necesidad de enfocar con una visión global y, a la vez, diferenciada la realidad de la vivienda aislada. La Ley no contempla una indiscriminada proliferación de este tipo de asentamientos que, sin control, podrían conducir a consecuencias negativas difíciles de reparar. De ahí que sólo se permita este tipo de edificaciones en el suelo rústico de protección ordinaria en los supuestos y con las limitaciones que establezca el planeamiento territorial o, en su caso, las previsiones más limitativas del planeamiento municipal. Serán dichos instrumentos de ordenación los que encaucen y discriminen en cada caso, con prudencia y con todo tipo de cautelas, esa eventual demanda. Encauzar es guiar, orientar, dirigir. Significa canalizar, es decir, no dar la espalda a la realidad sino orientarla. Huir de la ficción consistente en prohibir todo para que, a la postre, se acabe por no prohibir nada. Porque si se prohíbe todo no se discrimina nada y la presión o los datos fácticos se imponen muchas veces. La cuestión es identificar la línea de defensa a ultranza. Y en ella no hay, no debe haber, tolerancia alguna. Esa línea, además de en el suelo rústico de

especial protección, se configura en torno a prohibiciones precisas, exigencias positivas y criterios mínimos que, sin perjuicio de lo previsto en el planeamiento municipal, fijarán los instrumentos territoriales inspirados en criterios finalistas que constan en la Ley.

4. Por lo demás, fiel al principio realista a que se ha hecho referencia y, como ahora también se dirá, al criterio municipalista ínsito en la descentralización general de nuestro sistema político, la Ley pretende ser, más que una imposición, un marco en materia de planeamiento y de gestión. No así en la disciplina.

Se pretende, pues, una Ley flexible y posibilitadora. La flexibilidad del marco supone que se habilita a los municipios para elaborar planes de distinta entidad y contenidos; unos planes que van desde unas exigencias mínimas -todavía menores en los pequeños municipios o en aquellos que el Gobierno determine en atención a sus peculiaridades- a un contenido mayor o más complejo. Una especie de acordeón normativo que se amplía o se reduce. Ello no obstante, hay, sí, un mínimo de aplicación directa, que es variado y que en ocasiones puede ser modificado por el Gobierno. Y unos estándares urbanísticos, entendidos como criterios materiales que se imponen obligatoriamente a los planes y cuyo desconocimiento conlleva su radical nulidad.

La flexibilidad de contenidos del planeamiento general resulta compensada con la previsión de normas protectoras más intensas, las normas de aplicación directa -que se imponen por sí mismas, con o sin Plan, y que, en todo caso, condicionan a éstos- y los estándares urbanísticos -que, aunque no son de aplicación directa, se imponen también al planeamiento municipal-. Ahí queda resguardado y protegido el ámbito o núcleo mínimo legal, el denominador normativo común a partir del cual el planificador municipal podrá ampliar las exigencias, pero no reducirlas.

En esta misma línea la Ley dedica atención prioritaria al medio ambiente; atención que se plasma en varios de los estándares citados, de modo que, en términos finalistas y en sintonía con el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea, se impone como principio y objetivo lograr un nivel de protección alto.

5. Otra línea destacada de la Ley es su decidida opción municipalista. Si el modelo económico global es una competencia estatal y el modelo territorial genérico una política autonómica, el urbanismo es, sobre todo, una decisión municipal. Una decisión municipal que tiene que respetar, claro es, las competencias estatales y autonómicas y que, desde ese punto de vista, debe mantener el equilibrio. Debe considerarse, en todo caso, que la Constitución apuesta por la autonomía local, que ha adquirido nuevo impulso tras el llamado «Pacto Local» plasmado en diversas reformas legislativas aprobadas en la primavera de 1999.

Es verdad que la autonomía local no significa un ámbito competencial propio de carácter fijo y compacto, porque no es ese el modelo de la regulación del Régimen Local, que en sus aspectos básicos corresponde al Estado. Es verdad que las competencias locales les vienen atribuidas a los municipios por la Ley sectorial -estatal o autonómica- de que se trate, conforme dispone el artículo 2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LA LEY 847/1985). Es igualmente cierto que el concepto de autonomía local, como ha dicho el Tribunal Constitucional, apela más al cómo ejercitar las competencias de que se disponga -sin controles de oportunidad- que al cuánto competencial. Pero no es menos cierto que sobre todos estos criterios de articulación formal sobrevuela siempre el ya citado principio descentralizador.

Este último es el punto de vista adoptado en la Ley. Se busca un equilibrio entre el poder municipal y la salvaguarda de los intereses supramunicipales. Aumento del poder municipal, sí, -para elegir el tipo de plan, optar por sus contenidos, regular el suelo, etc.-, pero aumento que no interfiera otros intereses propios de la Comunidad. Y se procura articular el equilibrio mediante técnicas diversas. Así, la limitación del margen discrecional de la Comunidad Autónoma para aprobar los Planes Generales se compensa con la posibilidad de que ella misma lleve a cabo Planes de ordenación

territorial que se imponen a los urbanísticos. Se preven también informes motivados, que a veces son vinculantes. Y se esbozan en muchos otros aspectos técnicas de equilibrio similares.

III

1. La sistemática general de la Ley es convencional y se articula en torno a las tres cuestiones básicas del proceso urbanístico y la actividad urbanizadora: el planeamiento, la ejecución y el control, con algunas referencias adicionales a los instrumentos de intervención en el mercado del suelo y a la organización administrativa.

Así, la Ley se divide en ocho Títulos. Un Título Preliminar, dedicado al objeto, contenido y principios generales, y otros siete Títulos en los que se aborda, respectivamente, el Planeamiento Territorial y Urbanístico, la clasificación y régimen jurídico del suelo, la ejecución del planeamiento, la intervención administrativa en la edificación y uso del suelo, la disciplina urbanística, los instrumentos de intervención en el mercado del suelo, la organización administrativa y el régimen jurídico.

2. El Título Preliminar, como acaba de indicarse, precisa el objeto, contenido, finalidades, fundamento competencial y principios generales de la Ley. Define la función pública, plasma las competencias administrativas y, por lo que hace a la Comunidad Autónoma, sienta las bases de sus relaciones con las demás Administraciones en presencia.

La Ley precisa en este Título Preliminar que la ordenación territorial se concibe como una competencia básicamente autonómica por afectar a una visión supramunicipal del espacio y que, por el contrario, las competencias urbanísticas de gestión son, como regla, municipales, en virtud del principio descentralizador que anima a la propia estructura del Estado, sin perjuicio, claro es, de la eventual «dirección y control» que correspondan a la Administración Autonómica, de conformidad con las previsiones de la Ley.

En todo caso, el urbanismo exige una visión de conjunto. De ahí la referencia a la colaboración interadministrativa como correlato de la doctrina constitucional acerca de la coordinación y la cooperación. Es un principio general, una declaración de intenciones, que eventualmente puede derivar en plasmaciones más concretas.

Una novedad de este Título Preliminar es la concreción de diversos derechos que se entienden básicos tanto desde la óptica de los principios constitucionales, como desde la más concreta finalidad de acercar la Administración al ciudadano en una materia que tanto le afecta y que condiciona su vida cotidiana. Algunos de esos derechos reiteran previsiones de Leyes generales; otros son derivaciones o concreciones de principios genéricos, y algunos, en fin, resultan enteramente novedosos.

3. El Título Primero está dedicado al Planeamiento Territorial y Urbanístico y se divide en seis Capítulos. El primero comienza distinguiendo los instrumentos propios de la ordenación territorial y del urbanismo. El segundo aborda el planeamiento territorial (el Plan Regional de Ordenación Territorial, las Normas Urbanísticas Regionales y los Proyectos Singulares de Interés Regional), su contenido, elaboración, aprobación y eficacia. El tercero se refiere al planeamiento urbanístico, singularizando las normas de aplicación directa y los estándares urbanísticos, y contemplando detalladamente el contenido de los distintos tipos de Planes: Planes Generales, Planes Parciales, Planes Especiales y otros instrumentos complementarios del planeamiento. El Capítulo IV está íntegramente dedicado a la formación y aprobación de los distintos tipos de planes urbanísticos, y en el mismo se contienen algunas normas novedosas para facilitar la participación. El Capítulo V se refiere al clásico argumento de los efectos de los planes y el VI a la regulación del planeamiento en los pequeños municipios, su contenido mínimo y el procedimiento de su aprobación.

La estructura del planeamiento que se diseña es sencilla. Pero quizá convenga en este momento una sintética aclaración.

Se prevé, en primer lugar, un Plan Regional de Ordenación Territorial (PROT), que puede abarcar todo el territorio de Cantabria o zonas concretas del mismo, y plasmarse en uno o varios Planes. Se concibe con enorme flexibilidad de contenidos y documentación y, tras un procedimiento que incluye una amplia participación, es aprobado como Ley por el Parlamento. Si contiene previsiones concretas son de aplicación directa y vinculan al planeamiento municipal.

En segundo lugar, y todavía ubicado en el Capítulo de la ordenación territorial pero con un contenido más concreto de carácter urbanístico (por prever tipologías, usos y contenidos precisos ...), están las Normas Urbanísticas Regionales (NUR), que, como el PROT, pueden eventualmente ser comarcales. Estas Normas no son de aplicación directa. Rigen en ausencia de planeamiento municipal. De manera que sus funciones son: suplir la falta de Planes municipales o completar, en su caso, las determinaciones de dichos Planes. Las Normas Urbanísticas Regionales las aprueba el Gobierno.

Como instrumentos excepcionales de política territorial se preven, por fin, los denominados Proyectos Singulares de Interés Regional, presentes también en otras legislaciones autonómicas, mediante los cuales se posibilita que la Comunidad Autónoma, en casos especiales y previa declaración formal de interés supramunicipal, desarrolle actuaciones industriales o de equipamientos que excedan de las posibilidades ordinarias de las Entidades Locales.

Descendiendo ya al plano estricto del urbanismo cabe mencionar, en primer y principal lugar, las normas de aplicación directa de la Ley (que rigen y se imponen en todo caso, tanto si hay planes como si no los hay) y los estándares urbanísticos (que no rigen directamente, pero condicionan el planeamiento dado que éste no puede prescindir de ellos). Aquí se contiene el marco normativo material y sustantivo, que es clave en toda la Ley. A partir de esos mínimos los contenidos dependen efectivamente del planeamiento municipal, respecto del cual la Ley se limita a posibilitar opciones.

Ese planeamiento municipal está presidido por los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU), que tienen un contenido mínimo y necesario y otro posible y eventual. De modo que, además de las determinaciones realmente mínimas (que lo son aún más para los pequeños municipios), pueden prever otras adicionales a modo, como antes se dijo, de un acordeón normativo, en función de las necesidades y deseos municipales. A partir de esta opción sólo se utiliza una denominación: Planes Generales de Ordenación Urbana, que aprueba la Comisión Regional de Urbanismo conforme a criterios reglados.

En desarrollo siempre del PGOU están los Planes Parciales (PP), que no pueden modificar el Plan General, salvo cuando éste -como se posibilita y permite- regule aspectos propios de un PP. Su aprobación corresponde, según los casos, a los Ayuntamientos o a la Comisión Regional de Urbanismo.

Están, además, los Planes Especiales, que tienen distinta operatividad y contenidos. En concreto, se preven cuatro tipos de Planes Especiales: de desarrollo del PROT; de desarrollo del PGOU; Planes independientes municipales en casos y materias tasados y limitados; y Planes derivados o impuestos por normas sectoriales.

Finalmente, se prevé, con alguna pequeña variante respecto de su regulación actual, una serie de instrumentos complementarios del planeamiento (Estudios de detalle, Proyectos de Urbanización...) o al margen de él (Ordenanzas de construcción, con remisión a la legislación de Régimen Local para su aprobación y contenido).

El resultado es un sistema de fuentes que compagina la preservación de las competencias autonómicas y la autonomía municipal.

4. El Título Segundo aborda la clasificación del suelo y el régimen jurídico anudado a sus distintas clases. Se divide en dos Capítulos, referidos, respectivamente, a las clases de suelo y a su régimen jurídico.

La Ley prevé tres grandes clases de suelo: suelo urbano, urbanizable y rústico; denominación esta última a que se acoge el antiguo suelo no urbanizable a fin de reflejar con rotundidad el rechazo deliberado de una concepción residual o simplemente negativa de dicho suelo. Pero se preven diferentes tipos tanto en el suelo urbano -consolidado y no consolidado- y en el urbanizable -delimitado y no delimitado-, como en el suelo rústico -de especial protección y de protección ordinaria-, según han hecho ya otras Leyes autonómicas. Con todo, el régimen jurídico del suelo urbano no consolidado y el del urbanizable delimitado son idénticos y en el fondo intercambiables.

La Ley permite que el planeamiento general desarrolle en detalle no sólo el suelo urbano consolidado sino también el urbano no consolidado e, incluso, el urbanizable delimitado, si el planificador así lo quiere y puede de acuerdo con las necesidades del municipio. La consecuencia es que cuando el Plan general se comporta respecto de esos suelos como un Plan Parcial podrá ser modificado posteriormente por éstos.

Particular atención se dedica al suelo rústico, desde una perspectiva protectora y, al mismo tiempo, pragmática. Según criterio al que ya se ha hecho mención, la Ley distingue dentro del suelo rústico el de especial protección -que puede venir obligado por otra normativa sectorial o resultar de una voluntad municipal-, sometido al régimen restrictivo de la Ley o al que lo sea aún más por aplicación de la legislación sectorial. En todo caso, la competencia para autorizar obras en este tipo de suelo lo es siempre de la Administración autonómica. El suelo rústico de protección ordinaria es un suelo igualmente preservado del desarrollo urbano, pero en el que, con condiciones y cautelas, se pueden autorizar algunas construcciones. Excepcionalmente se podrán autorizar viviendas aisladas, pero esa posibilidad sólo es factible, como ya se ha dicho, de acuerdo con las previsiones que al respecto contemplen los distintos instrumentos de planeamiento territorial, respetando, además, desde luego las normas generales de aplicación directa y las previsiones más rigurosas que, en su caso, puedan establecer los Planes municipales.

La previsión de los derechos y deberes de los propietarios en todas las clases de suelo viene impuesta por la legislación estatal y se plasma también en los artículos correspondientes de este Título.

5. El Título Tercero está dedicado a la ejecución del planeamiento, esto es, a lo que convencionalmente se suele llamar gestión urbanística. En él se ha procurado insistir aún más en la estructura sistemática y en la aclaración de conceptos comúnmente utilizados pero que pueden generar cierta dificultad de entendimiento; una dificultad que quizá esté en el origen de una cierta idea negativa que acusa de oscurantismo a esta parcela del Ordenamiento y que, en aras del principio de transparencia, conviene contribuir a evitar.

A tal efecto, se ha dividido el Título en siete Capítulos. Los dos primeros (Disposiciones generales y Aprovechamiento urbanístico) tienen carácter instrumental y se dedican a cuestiones o exigencias previas, en términos que pretenden ser clarificadores, y que, aun con algunas novedades, no resultan muy diferentes de lo previsto en la normativa anterior.

El Capítulo III aglutina los distintos instrumentos de gestión (la normalización de fincas, la expropiación forzosa, la ocupación directa, la reparcelación y los convenios urbanísticos) y regula su contenido y operatividad.

Los Capítulos IV a VI, por su parte, abordan la manera de gestionar y ejecutar el planeamiento en cada tipo de suelo y para cada aspecto concreto. Así, se regulan las actuaciones para la obtención de terrenos dotacionales, las actuaciones aisladas -normalmente en suelo urbano- y las actuaciones integradas en unidades de actuación, esto es, lo que la legislación anterior solía denominar actuaciones sistemáticas, con detallada referencia a los sistemas de ejecución, que son los tradicionales -compensación, cooperación y expropiación- más el nuevo sistema de concesión de obra urbanizadora, de protagonismo privado sin merma del control público.

Mención singular merece el sistema de cesión de viales para todo el suelo urbano en los pequeños municipios, en los que se precisa un tratamiento sencillo y ágil acorde con sus habitualmente reducidas necesidades. A ello se dedica el Capítulo VII de este Título.

Los mecanismos de gestión tratan de conjugar dos objetivos. En primer lugar, aplicar el precepto constitucional según el cual la comunidad ha de participar en parte de las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, de manera que se logren para la colectividad las dotaciones y equipamientos necesarios como correlato de los beneficios privados que el Plan genera. Y, de otra parte, distribuir equitativamente dichos beneficios entre los distintos propietarios, de manera que las cargas sean asumidas de forma justa e igualitaria entre todos.

El primer objetivo no precisa ahora de mayor explicación. Se plasma en mecanismos técnicos conocidos, en cuya regulación, entre otras previsiones, se concreta una opción absolutamente respetuosa con la legislación del Estado y, al tiempo, con los diferentes criterios de los municipios. Se quiere decir, así, que el porcentaje de aprovechamiento que los propietarios deben ceder a la Administración porcentaje que la legislación estatal fija con carácter de máximo. se contempla en la Ley con el mismo carácter máximo, de manera que los Planes de cada municipio pueden mantenerlo o reducirlo.

Para lograr el segundo objetivo se opta por tomar como referencia un ámbito que permita una gestión razonable sin apelación a planteamientos irreales. El Plan genera desigualdades. Pero no es razonablemente posible reconducir esas desigualdades iniciales en términos de absoluta justicia e igualdad respecto de los propietarios de todo el municipio. Siempre habrá una desigualdad básica que podrá y tendrá que ser abordada desde otros sectores del Ordenamiento, singularmente el del régimen fiscal y tributario. Por esa razón los procesos de equidistribución se preven en el seno de unidades más pequeñas y siempre por referencia a uno o varios Sectores. Se impone que las diferencias entre unidades de actuación dentro de cada Sector no sean excesivas, fijando un porcentaje diferenciador máximo. Por su parte, las diferencias entre Sectores sólo tienen como límite el concepto indeterminado de la coherencia y el desarrollo urbano racional. Todo ello obliga al planificador a explicitar las opciones y aleja el debate sobre el Plan del automatismo con que a veces se ha contemplado, para centrarse en la necesaria explicación de los criterios a que se acaba de hacer referencia.

Por lo que hace a la ejecución del planeamiento mediante unidades de actuación se contemplan, como ya se ha dicho, tres sistemas tradicionales, con algunas variantes tendentes a simplificar el régimen jurídico y hacerlo, en su caso, más inteligible. Además, se han asumido en la Ley algunas previsiones contenidas con anterioridad en normas reglamentarias. Se prevé, asimismo, como sistema de ejecución el sistema de concesión de obra urbanizadora, en cuya regulación destaca la preocupación por la seguridad y garantía de los propietarios; aspecto este cuya eventual ausencia ha sido uno de los flancos críticos que el citado sistema ha generado. La regulación del procedimiento de otorgamiento de la concesión y, sobre todo, la previsión del derecho de concesión preferente de los propietarios pretenden atajar ese problema.

6. El Título Cuarto se divide en tres Capítulos y se refiere a cuestiones por lo general no discutidas y muy consolidadas: la intervención administrativa en la edificación y uso del suelo, esto es, el régimen de licencias; parcelaciones; deber de conservación; declaración de ruina.

No hay aquí novedades destacables, por más que se haya insistido en la clarificación de algunas cuestiones hasta ahora no suficientemente explícitas. El régimen de la licencia urbanística; las relaciones entre los distintos tipos de licencia; la prohibición de proporcionar suministros a obras sin licencia, con el correspondiente correlato sancionatorio; la vinculación de las órdenes de ejecución que superen el deber de conservación a la simultánea previsión subvencionadora y la regulación de la declaración de ruina concentran el grueso de este Título.

7. El Título Quinto está, todo él, dedicado a la disciplina urbanística, distinguiendo en tres Capítulos diferentes el régimen de la Inspección como actividad previa a las sanciones, las medidas de protección de la legalidad urbanística, diferenciables de la actividad sancionadora propiamente dicha, y la tipificación de infracciones y sanciones.

Tampoco en este punto cabe identificar novedades de importancia que merezcan un comentario singularizado, a no ser la previsión de la publicidad de las sanciones, que, como mecanismo desincentivador, ya existe en otras ramas del Ordenamiento. En lo demás, se acogen soluciones ya ensayadas, con la necesaria adaptación también a los postulados del régimen sancionatorio común.

8. El Título Sexto alude a varios instrumentos de intervención en el mercado del suelo: patrimonios públicos, derecho de superficie, derechos de tanteo y retracto y supuestos de edificación forzosa. Cada uno de estos instrumentos se contempla en un Capítulo diferenciado. Se trata de posibilidades ya existentes en la normativa anterior y que conviene mantener, aunque muchos de estos instrumentos eran en la práctica, si no desconocidos, sí apenas aplicados.

La Ley prevé la existencia de un patrimonio regional del suelo al servicio de la política autonómica de ordenación del territorio, de actuaciones de interés autonómico o para apoyar acciones urbanísticas de los municipios.

9. Finalmente, el Título Séptimo está dedicado a la organización administrativa y al régimen jurídico.

Por lo que hace referencia a la organización se prevé la existencia de un Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como órgano consultivo y de participación, y dos Comisiones Regionales operativas, que concentran las facultades de la Administración autonómica en las materias de ordenación del territorio y urbanismo y que podrán subdividirse en función de criterios especializados en los términos que reglamentariamente se prevean.

En el Capítulo de acciones y recursos se sintetizan las potestades y el régimen jurídico aplicable por remisión a la legislación estatal pertinente. Se mantiene el principio de la acción popular para la exigencia de la observancia de la normativa urbanística y en un Capítulo específico se regulan sustativamente y en detalle los Convenios urbanísticos, distinguiendo entre convenios de planeamiento y convenios de gestión. Se enumeran sus límites, se preven las consecuencias del incumplimiento y se impone la publicidad como obligado contrapeso a una forma de actuación tan necesaria y conveniente como precisada de transparencia y de control.

10. Varias Disposiciones Adicionales, Transitorias, Derogatoria y Finales completan el texto.

Por lo que hace a las Disposiciones Adicionales destaca la previsión en una de ellas de un Plan de Ordenación del Litoral equiparado a todos los efectos al Plan de Ordenación Territorial que puede aprobarse en ausencia de éste y que, por tanto, puede ser también desarrollado por Planes especiales. Se concreta en dicha Disposición el ámbito del citado Plan, que será el de los municipios costeros excluyendo del mismo los suelos clasificados como urbanos o urbanizables con Plan Parcial aprobado definitivamente y aquellos otros que gocen ya de algún instrumento especial de protección, precisándose también los fines y contenidos de dicho Plan, que, en general, coinciden con los del Plan Regional de Ordenación Territorial al que, como se dice, suplen en una zona que por sus especiales características y problemas comunes debe ser contemplada de inmediato con criterios homogéneos y singulares.

En cuanto al régimen transitorio se pretende que el tránsito de la situación actual a la prevista por la nueva Ley se produzca de manera suave y sin sobresaltos. Así, sin perjuicio de la aplicabilidad inmediata de la nueva Ley en todo aquello que no precise la intermediación de un Plan, no se contempla como una exigencia inmediata la adaptación de los planes preexistentes. Por el contrario, se preven plazos largos de adaptación, aunque dicha adaptación se fomenta por el procedimiento de vincular a ella la posibilidad de modificar algunas determinaciones básicas de los planes o impedir la

puesta en práctica de algunas competencias que la Ley reputa municipales hasta la efectiva revisión o adaptación del planeamiento anterior. Se facilita también la posibilidad de aportar de inmediato más suelo al mercado, en coherencia con la Ley estatal 6/1998 (LA LEY 1489/1998), simplificando la reclasificación de suelo urbanizable residual sin necesidad de adaptar el planeamiento anterior a la nueva Ley.

Para los Planes que continúan en vigor se fijan criterios de equivalencia con las previsiones de la nueva Ley para que ésta sea viable y se contemplan asimismo normas específicas para los instrumentos que a la entrada en vigor de la Ley estén en ejecución, para los planes en tramitación o los municipios sin plan, manteniendo, en todo caso, el régimen anterior de cesiones de aprovechamiento en tanto no se proceda a la revisión o adaptación de los Planes municipales.

IV

La Comunidad Autónoma basa su título competencial para la aprobación de esta Ley en el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía para Cantabria (LA LEY 2946/1981), aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre (LA LEY 2946/1981) (modificada por Leyes orgánicas 7/1991, de 13 de marzo (LA LEY 826/1991), 2/1994, de 24 de marzo, y 11/1998, de 30 de diciembre), según el cual la Comunidad Autónoma tiene competencia exclusiva en la Ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, competencia que será ejercida en los términos dispuestos en la Constitución.

TÍTULO PRELIMINAR
FINALIDADES, OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 1 *Objeto*

Es objeto de la presente Ley la regulación de los instrumentos de ordenación territorial, el uso del suelo y la actividad urbanística en la Comunidad Autónoma de Cantabria de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto de Autonomía y en el marco del contenido básico del derecho de propiedad del suelo definido en la legislación estatal.

Artículo 2 *Definiciones básicas*

1. La ordenación territorial comprende la elaboración y aprobación de los instrumentos necesarios para planificar y plasmar en el territorio la política económica y medioambiental de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. La regulación del uso del suelo implica la vinculación de las actividades que soporta el terreno a las consecuencias que se deriven de su previa clasificación y calificación de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. La regulación de la actividad urbanística se refiere al conjunto de actuaciones, públicas o privadas, relativas a la ordenación, ejecución, urbanización, edificación, rehabilitación y conservación de lo edificado, el control de los usos y actividades y la intervención en el mercado del suelo, en los términos regulados en la presente Ley.

Artículo 3 *Contenido, finalidades y principios generales*

1. A efectos de lo dispuesto en el artículo anterior la Ley regula el contenido y clases del planeamiento territorial y urbanístico, la clasificación y régimen del suelo, la ejecución del planeamiento, la urbanización, la edificación y uso de los terrenos, la disciplina urbanística, los distintos instrumentos de intervención en el mercado del suelo y la organización administrativa que sirve de soporte a estas políticas.

La regulación que contiene la presente Ley tiene como finalidad contribuir a la eficacia de los derechos constitucionales a un medio ambiente adecuado, a la utilización racional de los recursos, a

la mejora de la calidad de vida, a la conservación del patrimonio cultural y a una vivienda digna, de manera que la utilización del suelo propicie el interés general, impida la especulación y garantice la participación de la comunidad en parte de las plusvalías generadas por la actividad urbanística.

2. La ordenación urbanística del suelo no conferirá por sí sola a los propietarios derecho a ser indemnizados, por constituir dicha ordenación parte de la definición del contenido normal de la propiedad. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del proceso urbanizador en los términos previstos en la presente Ley. Todo ello sin perjuicio de los supuestos indemnizatorios por la reducción o ablación de derechos, la alteración anticipada del planeamiento, la imposición de vinculaciones singulares que excedan de los deberes legales de conservación y de otros supuestos previstos en la legislación estatal.

Artículo 4 *Función pública*

La dirección y control de las actividades a que se refieren los artículos anteriores se configura como una función pública que corresponde, en el ámbito de sus respectivas competencias, a la Comunidad Autónoma y a los municipios, sin perjuicio de la necesaria colaboración de otras Administraciones y la participación de la iniciativa privada.

Artículo 5 *Competencias administrativas en materia urbanística*

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma la función de ordenación del territorio y el ejercicio de las competencias de dirección, coordinación y control de la actividad urbanística que expresamente se le atribuyan. Dichas competencias se llevarán a cabo por medio de los órganos previstos en esta Ley y a través de los que en cada caso prevea la estructura orgánica de dicha Administración.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las funciones públicas de carácter urbanístico corresponderán, con carácter general, a los municipios, que asumirán todas aquellas competencias que no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones. Los municipios llevarán a cabo estas actividades en los términos de esta Ley y, en su caso, conforme a la normativa de régimen local.

3. Las competencias municipales en materia de urbanismo podrán ser ejercitadas por las Comarcas que se constituyan en el marco general de la Ley de Comarcas de Cantabria y de acuerdo con lo dispuesto en las leyes singulares por las que aquellas se creen.

Artículo 6 *Colaboración interadministrativa*

La Administración de la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos tendrán en cuenta en su actividad de planificación territorial y urbana, así como en su gestión, los títulos competenciales que puedan corresponder a otras Administraciones, en particular a la Administración General del Estado. A tal efecto, y con independencia de las concretas prescripciones de esta misma Ley, las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo adoptarán como principio rector de su actuación el de colaboración interadministrativa, arbitrando cuando proceda y en atención a los intereses en presencia los medios adecuados para que las demás puedan participar en las decisiones propias mediante informes, audiencias, documentos y, en su caso, los órganos de coordinación que puedan crearse al amparo de las potestades de autoorganización.

Artículo 7 *Iniciativa y participación privada*

1. Los particulares, en los términos previstos por la legislación y el planeamiento urbanístico, podrán colaborar con las Administraciones Públicas competentes en el desarrollo de la actividad urbanística, especialmente en la formulación, tramitación y ejecución del planeamiento. Dicha participación habrá de ser fomentada y facilitada por las Administraciones Públicas competentes.

2. La participación en la gestión urbanística y en la conservación de las urbanizaciones podrá tener lugar mediante la creación de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, que tendrán personalidad

jurídica propia y, cuando ejerzan funciones públicas, naturaleza administrativa. La creación y pertenencia a dichas Entidades será obligatoria en los supuestos previstos en esta Ley, en sus normas de desarrollo o en el planeamiento urbanístico.

Artículo 8 *Derechos de los particulares*

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación del procedimiento administrativo común y, más específicamente, en otros lugares de esta misma Ley, los particulares tendrán los siguientes derechos mínimos en sus relaciones con la Administración urbanística:

a) A adoptar la iniciativa en la elaboración de planes urbanísticos de desarrollo y a que dicha iniciativa sea examinada, tramitada y aprobada por los órganos competentes en los términos de esta Ley.

b) A participar en el trámite de información pública de todos los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico y a acceder a la documentación de que consten dichos planes durante el tiempo que dure el mencionado trámite. El mismo derecho asistirá a los particulares en las fases de gestión del planeamiento que incluyan dicho trámite.

c) A acceder a los locales en que estén depositados los documentos de que consten los planes durante el tiempo que dure la información pública en el horario que fije la Administración competente que será, como mínimo, el horario habitual de oficina.

d) A obtener, en la Administración competente, copia o fotocopia de todos los documentos originales de que consten los planes. Asimismo toda persona tiene derecho a adquirir la edición completa de los Planes Generales de Ordenación Urbana que, de conformidad con el apartado 1 del artículo 86 de esta Ley, están obligados a publicar los Ayuntamientos. Todo ello sin perjuicio de la información adicional que en forma de folletos informativos parciales u otros medios pueda propiciar la Administración competente.

e) A obtener por escrito información formalizada sobre las circunstancias urbanísticas de una determinada finca o zona del término municipal. La información que a este respecto el Ayuntamiento proporcione mediante cédulas urbanísticas u otros documentos con función de adveración y fehaciencia pública incluirá todas las circunstancias urbanísticamente relevantes contenidas en la solicitud.

El plazo máximo en el que debe notificarse dicha información será de tres meses.

f) A iniciar gestiones para la celebración de convenios urbanísticos.

g) A consultar y obtener respuesta de la Administración competente acerca de las concretas previsiones de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable residual, con los requisitos, efectos y consecuencias previstas en la presente Ley.

h) A obtener en los plazos fijados por la Ley o, en su defecto, en el de tres meses, una respuesta de la Administración a las peticiones y consultas que se le dirijan en las materias objeto de su competencia.

i) A gestionar la actividad urbanística en los términos de esta Ley y cuando así se prevea en el planeamiento correspondiente.

j) A ser indemnizado en los supuestos previstos en la legislación vigente.

k) A ejercitar acciones e interponer recursos ante la Administración competente o, en su caso, la jurisdicción contencioso-administrativa en defensa de la legalidad urbanística.

Artículo 9 *Deber de colaboración*

Las Administraciones Públicas y los particulares que intervengan de cualquier modo en la actividad

urbanística tienen el deber de cooperar entre sí y colaborar para la observancia y eficacia de la legislación y el planeamiento, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias conforme a los principios de buena fe y confianza legítima.

TÍTULO I
PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO I
PLANES TERRITORIALES Y PLANES URBANÍSTICOS

Artículo 10 *Instrumentos de ordenación*

1. La ordenación del territorio se llevará a cabo mediante el Plan Regional de Ordenación Territorial, las Normas Urbanísticas Regionales y los Proyectos Singulares de Interés Regional.

2. El planeamiento urbanístico será normalmente de ámbito municipal y comprenderá los Planes Generales de Ordenación Urbana, los Planes Parciales de desarrollo y los instrumentos complementarios previstos en la Ley.

3. Podrán existir también Planes Especiales cuya función prioritaria será desarrollar o completar el planeamiento territorial y urbanístico de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

CAPÍTULO II
PLANEAMIENTO TERRITORIAL

SECCIÓN 1
EL PLAN REGIONAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Artículo 11 *Plan Regional de Ordenación Territorial*

1. El Plan Regional de Ordenación Territorial tiene como función identificar las pautas generales del desarrollo de la Comunidad Autónoma, fijar las directrices para la ordenación del territorio, establecer las prioridades de la acción económica gubernamental en el ámbito de las infraestructuras y definir el modelo territorial deseable a proporcionar a las demás Administraciones Públicas para el ejercicio de sus respectivas competencias.

2. En particular, son funciones del Plan Regional de Ordenación Territorial:

a) Enunciar con carácter global los criterios que orienten los procesos de asentamiento en el territorio de las distintas actividades económicas y sociales en el marco, en su caso, de los ejes de desarrollo prioritarios derivados de la normativa de aplicación de los Fondos Europeos de cohesión y de otros Planes de Desarrollo Económico.

b) Establecer un marco de referencia para la formulación y ejecución de las distintas políticas sectoriales del Gobierno autónomo.

c) Formular pautas y orientaciones en relación con la ejecución de las políticas del Gobierno que puedan afectar a la actividad urbanística de los municipios, a fin de garantizar una adecuada coordinación y compatibilidad de las decisiones de todas las Administraciones Públicas con competencias sobre el territorio.

d) Expresar directrices y criterios genéricos para los planes anuales de cooperación a las obras y servicios de competencia municipal a que refiere la legislación de régimen local.

e) Suministrar a la Administración General del Estado las previsiones y pretensiones básicas de la Comunidad para la formulación por aquélla de las políticas sectoriales de inversión, programación

de recursos y obras de interés general que sean de su competencia en el territorio de Cantabria.

f) Proponer acciones territoriales que requieran la actuación conjunta con otras Comunidades Autónomas limítrofes ofreciendo las pautas y bases para la celebración de los oportunos convenios y acuerdos de cooperación.

g) Identificar y señalar áreas sujetas a medidas especiales de protección, conservación o mejora.

Artículo 12 *Contenido*

El Plan Regional de Ordenación Territorial tendrá el siguiente contenido:

a) Análisis de las características del territorio y diagnóstico de los problemas existentes en relación con el medio físico, los recursos naturales y los asentamientos humanos y productivos.

b) Formulación de los objetivos sociales, económicos y medioambientales del Gobierno relacionados con el territorio.

c) Enunciación de los criterios de política sectorial y territorial destinados a orientar o, en su caso, regular las actuaciones públicas y privadas en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

d) Establecimiento de medidas para la preservación de los recursos naturales y culturales y las eventuales pautas de su compatibilización con el desarrollo económico y urbanístico.

e) Formulación de directrices para calcular la capacidad de acogida entendida como el máximo crecimiento urbanístico que un territorio puede soportar atendiendo a las dinámicas de población, actividad económica, disponibilidad de recursos, infraestructuras y equipamientos de acuerdo con el modelo territorial que se proponga y en virtud del principio de desarrollo sostenible.

f) Fijación de directrices y, en su caso, señalamiento concreto para la localización y ejecución de las infraestructuras y equipamientos de ámbito autonómico.

g) Establecimiento de instrumentos, reglas y criterios de coordinación y compatibilización del planeamiento urbanístico y del planeamiento sectorial que formulen las distintas Administraciones y Organismos públicos competentes en el territorio de la Comunidad Autónoma.

h) Identificación de los sistemas de información entre las distintas Administraciones Públicas a que se refieren los apartados anteriores. El Plan designará la unidad administrativa que, a efectos externos, centralice toda la información acumulada, sin perjuicio de la distribución interna de competencias en el ámbito de la Administración de la Comunidad.

Artículo 13 *Documentación*

El Plan Regional de Ordenación Territorial contendrá los documentos que en cada caso sean necesarios para reflejar las finalidades y contenidos expuestos en los artículos anteriores. Constará, como mínimo, de:

a) Una memoria, en la que se identifiquen y expliquen las propuestas, criterios y opciones contempladas.

b) La documentación gráfica precisa para plasmar el estado del territorio y los extremos fundamentales de ordenación y previsión a que se refiera el Plan.

c) Las normas de aplicación que puedan ser necesarias.

d) Los estudios de incidencia sobre el planeamiento municipal preexistente.

Artículo 14 *Ámbito*

El ámbito del Plan Regional de Ordenación Territorial será el del territorio de la Comunidad Autónoma. Ello no obstante, con las mismas finalidades, contenidos, documentos y procedimiento de

elaboración, el Gobierno podrá aprobar Planes Comarcales de Ordenación Territorial que, en el caso de concretar y desarrollar previsiones del Plan Regional, no podrán oponerse a éste.

Artículo 15 *Vigencia*

El Plan Regional de Ordenación Territorial y, en su caso, los Planes Comarcales de Ordenación, tienen vigencia indefinida, pero habrán de revisarse en los siguientes supuestos:

a) Cuando aparezcan circunstancias no contempladas de interés general que exijan su modificación.

b) Cuando se den los supuestos previstos en el Plan que condicionen o justifiquen su revisión.

Las determinaciones concretas a que se refiere el párrafo d) del apartado 2 del artículo 11 sólo vinculan por períodos de cuatro años.

Artículo 16 *Elaboración y aprobación*

La formulación y aprobación de los Planes Regionales de Ordenación Territorial se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial la elaboración y formulación del Plan Regional previo acuerdo formal en tal sentido del Gobierno, que acordará también, cuando sea necesario y en cualquier momento de la tramitación, la medida excepcional prevista en el artículo 25, que, cuando haya plan, se limitará a áreas concretas del suelo urbanizable residual y del suelo rústico.

b) La Consejería podrá recabar de las Administraciones Públicas, instituciones y entidades que estime conveniente, datos e informes acerca de las materias sobre las que ha de versar el Plan.

c) El proyecto de Plan será trasladado a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio que lo aprobará inicialmente y lo someterá a información pública por un plazo no inferior a dos meses. Al mismo tiempo, la Comisión comunicará expresamente y dará audiencia singularizada a la Administración General del Estado, la asociación de entidades locales de ámbito autonómico con mayor implantación y todos los Ayuntamientos afectados.

d) Transcurrido el plazo de consulta e información pública la Comisión solicitará informe a la Consejería autora del Plan acerca de lo alegado en el citado trámite. Evacuado dicho informe la Comisión aprobará provisionalmente el Plan y lo trasladará al Consejero competente en materia de ordenación territorial para su aprobación como Proyecto de Ley por el Gobierno.

e) El Plan será remitido al Parlamento de Cantabria para su aprobación.

f) Aprobado del Plan, el Presidente del Gobierno ordenará su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria».

g) Sin perjuicio de los instrumentos formales de publicidad el Gobierno tomará las medidas necesarias para la máxima difusión del contenido del Plan Regional de Ordenación Territorial, una copia del cual será enviada oficialmente a todos los Ayuntamientos y a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma.

Artículo 17 *Revisión*

Cualquier modificación o revisión del Plan Regional de Ordenación Territorial se tramitará por el mismo procedimiento previsto en el artículo anterior.

Artículo 18 *Vinculación y adaptación del planeamiento municipal*

Las determinaciones concretas contenidas en el Plan Regional de Ordenación Territorial vinculan al

planeamiento municipal. Los Ayuntamientos afectados con planeamiento en vigor anterior al Plan Regional deberán iniciar la adaptación de aquél en un plazo no superior a un año, sin perjuicio de la vigencia y prevalencia inmediata del citado Plan de Ordenación Territorial.

SECCIÓN 2
LAS NORMAS URBANÍSTICAS REGIONALES

Artículo 19 *Normas Urbanísticas Regionales*

Las Normas Urbanísticas Regionales tienen por objeto establecer criterios y fijar pautas normativas en lo referente al uso del suelo y la edificación. En especial, establecen tipologías constructivas, volúmenes, alturas, plantas, ocupaciones, medianerías, distancias, revestidos, materiales, vegetación y demás circunstancias urbanísticas y de diseño, así como medidas de conservación de los recursos naturales, del medio ambiente y del patrimonio cultural.

Las Normas serán de obligado cumplimiento en ausencia de Plan General de Ordenación o como complemento del Plan y de las normas de aplicación directa establecidas en esta Ley.

Artículo 20 *Contenido*

1. Las Normas podrán contener las siguientes determinaciones:

a) Identificación y justificación de los fines y objetivos de su promulgación y de sus contenidos, que han de ser coherentes, en caso de existir, con el Plan Regional de Ordenación Territorial o los Planes Comarcales.

b) Ámbito de aplicación, distinguiendo, en su caso, zonas, comarcas, municipios o entidades de ámbito inferior.

c) Tipos de suelos que resulten afectados por las Normas identificando, en su caso, aquellos que estén ya afectados por una legislación protectora de carácter sectorial.

d) Medidas para la implantación de los usos, actividades, construcciones o instalaciones que puedan ubicarse en el suelo rústico.

e) Criterios para el establecimiento, en su caso, de reservas de suelo destinadas a viviendas de protección pública.

f) Contenido normativo articulado que contemple todas o algunas de las materias anteriores y los objetivos a que se refiere el artículo anterior.

g) Plasmación gráfica de las normas, cuyos planos tendrán el contenido, escala y detalles precisos para que cualquier profesional autor de un proyecto de obras o redactor de un Plan de Ordenación pueda aplicar sin mayores explicaciones y dificultades el contenido concreto de las Normas Regionales.

2. El contenido de las Normas se plasmará en los documentos que sean necesarios para reflejar su finalidad. En todo caso, constarán de Memoria explicativa, planos y normas propiamente dichas de edificación o protección redactadas en forma articulada.

Artículo 21 *Ámbito*

1. El ámbito de las Normas Urbanísticas Regionales será el del territorio de la Comunidad Autónoma. Ello no obstante, con las mismas finalidades, contenidos, documentos y procedimiento de elaboración, el Gobierno podrá aprobar Normas Urbanísticas Comarcales que en el caso de concretar y desarrollar previsiones de las Normas Regionales no podrán oponerse a ellas.

2. El ámbito de las Normas comarcales abarcará, como mínimo, el de una Comarca de las que formalmente se hayan constituido conforme a su legislación específica o, de no haberlas, el de una

realidad comarcal que abarque al menos los términos de tres municipios colindantes.

Artículo 22 *Vigencia*

Las Normas Urbanísticas Regionales o Comarcales tienen vigencia indefinida. Serán, no obstante, modificadas cuando el Gobierno aprecie que han cambiado las circunstancias o considere que razones de interés general lo justifican.

Artículo 23 *Elaboración y aprobación*

La formulación y aprobación de las Normas Urbanísticas Regionales se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo la formulación y elaboración de las Normas. La Consejería podrá recabar de las Administraciones Públicas, instituciones y entidades que estime conveniente, datos e informes acerca de las materias sobre las que han de versar las Normas Urbanísticas.

b) Una vez redactadas las Normas serán trasladadas a la Comisión Regional de Urbanismo que las aprobará inicialmente y las someterá a información pública por un plazo no inferior a dos meses. Al mismo tiempo, la Comisión comunicará expresamente y dará audiencia singularizada a la Administración General del Estado, la asociación de entidades locales de ámbito autonómico con mayor implantación, los Ayuntamientos interesados y los Colegios profesionales que resulten competencialmente afectados.

c) Transcurrido el plazo de consulta e información pública la Comisión solicitará informe a la Consejería autora de las Normas acerca de lo alegado en el citado trámite. Evacuado dicho informe la Comisión Regional de Urbanismo aprobará provisionalmente las Normas Urbanísticas y las trasladará al Consejero competente en materia de urbanismo para su aprobación definitiva por el Gobierno.

d) Las Normas serán aprobadas por Decreto del Gobierno y se publicarán en el Boletín Oficial de Cantabria.

e) El Gobierno adoptará las medidas necesarias para dar la máxima difusión del contenido de las Normas Urbanísticas, una copia de las cuales será enviada oficialmente a todos los Ayuntamientos, a los Colegios profesionales afectados y a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma.

Artículo 24 *Modificación*

Cualquier alteración de las Normas Urbanísticas Regionales o Comarcales se tramitará por el mismo procedimiento previsto en el artículo anterior.

Artículo 25 *Suspensión de licencias*

En los municipios sin planeamiento, el Gobierno de Cantabria, a propuesta del Consejero competente en materia de urbanismo, podrá disponer la suspensión de licencias de parcelación, construcción y demolición en áreas concretas o para usos determinados en el suelo rústico con el fin de estudiar la formación o reforma de las Normas Urbanísticas Regionales.

El acuerdo deberá publicarse en el Boletín Oficial de Cantabria y notificarse a los Ayuntamientos afectados, dándosele asimismo la publicidad adecuada en otros medios de comunicación.

El plazo máximo de la suspensión será de un año.

SECCIÓN 3
LOS PROYECTOS SINGULARES DE INTERÉS REGIONAL

Artículo 26 *Proyectos Singulares de Interés Regional*

1. Los Proyectos Singulares de Interés Regional son instrumentos de planeamiento territorial que tienen por objeto regular la implantación de instalaciones y usos productivos y terciarios, de desarrollo rural, turísticos, deportivos, culturales, actuaciones de mejora ambiental, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como de grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aún asentándose en un solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

Cuando el objeto del Proyecto Singular de Interés Regional sea la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se destinará a tal fin el cien por cien de la superficie construida de uso residencial. De dicho porcentaje, un mínimo del cuarenta por ciento se destinará a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente, y un mínimo del diez por ciento para régimen especial o régimen equivalente.

2. Los Proyectos Singulares de Interés Regional podrán promover y desarrollarse por la iniciativa pública o privada.

3. Los Proyectos Singulares de Interés Regional pueden desarrollarse en cualquier clase de suelo, con independencia de su clasificación y calificación urbanística, sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial.

Cuando se proyecten sobre suelos respecto de los que los planes y normas de ordenación territorial y urbanística o la legislación sectorial sujeten a un régimen incompatible con su transformación mediante la urbanización, el Proyecto Singular podrá legitimar actos y usos específicos que sean de interés público o social por su contribución a la ordenación y desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural.

No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable quedará sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

4. Los Proyectos Singulares de Interés Regional deberán prever las obras precisas para su adecuada conexión con las redes generales de infraestructuras y servicios correspondientes, así como para la conservación, en su caso, de la funcionalidad de las existentes.

Artículo 27 *Contenido de los Proyectos*

1.- Los Proyectos Singulares de Interés Regional contendrán un grado de detalle equivalente al de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización e incorporarán, como mínimo, además de la documentación requerida por la legislación básica estatal, las siguientes determinaciones:

2. Los Proyectos Singulares de Interés Regional constarán de los documentos y planos necesarios para reflejar con claridad y precisión sus determinaciones.

3. En el caso de actuaciones de iniciativa particular los Proyectos deberán contener, además, los compromisos del promotor para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven del Proyecto y la constitución de las garantías precisas para asegurarlo. En tales supuestos, corresponde al promotor formular los distintos documentos que hayan de integrar los Proyectos.

Artículo 28 *Declaración de interés regional*

1. Con carácter previo a la aprobación de un Proyecto Singular deberá producirse la declaración formal del interés regional. A tal efecto, corresponde al Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial, previa audiencia de los Ayuntamientos afectados,

pronunciarse sobre la concurrencia del citado interés regional.

2. Las personas o entidades promotoras del Proyecto podrán presentar propuestas de actuación en las que se indicarán las características fundamentales justificativas de su interés regional. Transcurrido el plazo de tres meses desde la presentación de una propuesta sin producirse resolución expresa, aquélla se entenderá desestimada por silencio administrativo.

3. La declaración del interés regional será requisito necesario para que pueda seguirse el procedimiento de aprobación del Proyecto, pero no condicionará la resolución que se derive de la tramitación de dicho procedimiento.

Artículo 29 *Procedimiento de aprobación y efectos*

1. El procedimiento de aprobación de un Proyecto Singular de Interés Regional constará de una aprobación inicial, una aprobación provisional y una aprobación definitiva.

2. La aprobación inicial se otorgará por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio, una vez producida la declaración de interés regional a que se hace referencia en el artículo anterior.

3. Aprobado inicialmente el Proyecto, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio lo someterá a información pública durante veinte días y, simultáneamente y por el mismo plazo, a audiencia de los municipios afectados. Transcurrido dicho plazo y a la vista del resultado del trámite de audiencia, la Comisión, previa solicitud de cuantos informes tenga por conveniente, aprobará provisionalmente el Proyecto y lo trasladará al Consejero competente en materia de ordenación territorial.

Antes de su aprobación provisional el Proyecto deberá haber obtenido el instrumento de evaluación ambiental previsto en la legislación sectorial.

4. Corresponde al Gobierno de Cantabria, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial, la aprobación definitiva del Proyecto. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el «Boletín Oficial de Cantabria».

5. Transcurrido el plazo de seis meses desde la presentación del Proyecto sin que haya recaído acuerdo expreso, se entenderá desestimado por silencio administrativo.

6. Los Proyectos Singulares de Interés Regional vincularán y prevalecerán sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico de los municipios a los que afecten, que deberán recogerlos en su primera modificación o revisión. La incorporación de las previsiones del proyecto al planeamiento a través de una modificación puntual no serán tenidos en cuenta a los efectos del cómputo de los incrementos previstos en el art. 82.3.

7. El acuerdo de aprobación del Proyecto implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, teniendo el promotor la condición de beneficiario.

Corresponde a la Administración Autonómica la sustanciación del expediente de expropiación, pudiendo seguirse el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa (LA LEY 43/1954) o aplicar el procedimiento de tasación conjunta conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca

8. El promotor quedará sometido al cumplimiento de los deberes legales derivados del régimen jurídico de la clase de suelo correspondiente al destino y naturaleza del Proyecto, así como a los que, en su caso, sean contraídos voluntariamente por el promotor

9. Los actos de edificación necesarios para la ejecución de los Proyectos Singulares de Interés Regional que corresponda realizar al promotor se realizarán sobre la base y con arreglo al proyecto o los proyectos técnicos que concreten las obras o instalaciones que en cada caso sean precisas.

Dichos proyectos técnicos, cuando tengan por objeto la ejecución de Proyectos Singulares de Interés Regional promovidos por la propia Comunidad Autónoma o por empresas públicas autonómicas o, en todo caso, cuando se ubiquen en más de un término municipal, serán remitidos a los ayuntamientos

afectados, para su conocimiento e informe previo, que deberá evacuarse en el plazo de un mes, y se aprobarán por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En tales casos, no estarán sujetos a la obtención de previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias.

10. En todo lo no previsto se estará a lo dispuesto en esta Ley, según proceda, para la aprobación del planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO III
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

SECCIÓN 1
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 30 *Prelación de fuentes*

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbana constituyen el documento normativo básico para su ámbito territorial, que podrá ser desarrollado por Planes Parciales o Especiales.

2. Los Planes Especiales prevalecen y se imponen a los Planes Generales de Ordenación Urbana cuando desarrollen directamente, o completen, el planeamiento territorial o vengan impuestos por Leyes sectoriales de prioritaria aplicación. La aprobación de dichos Planes Especiales obliga a la adaptación del planeamiento municipal en los términos del artículo 18 de esta Ley.

3. Las Normas Urbanísticas Regionales sólo son de aplicación directa en ausencia de Plan General de Ordenación o como complemento de éste.

4. La aplicación de la legislación urbanística y el planeamiento que la desarrolle ha de tener en consideración la legislación sectorial, estatal o autonómica, que resulte en cada caso aplicable; en especial, la referente al régimen de las aguas, las costas, los puertos, las carreteras, los espacios naturales protegidos y el patrimonio histórico y cultural.

Artículo 31 *Articulación entre Planes*

1. Los Planes urbanísticos se articularán entre sí atendiendo a los principios de jerarquía, especialidad y coordinación.

2. Salvo previsión expresa de esta Ley ningún Plan derivado podrá contradecir lo dispuesto en el planeamiento originario del que traiga causa.

SECCIÓN 2
NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA Y ESTÁNDARES URBANÍSTICOS EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Artículo 32 *Protección del medio ambiente*

1. De conformidad con el Tratado de la Comunidad Europea el planeamiento municipal asumirá como objetivo prioritario la protección del medio ambiente, su conservación y mejora, prestando especial atención a la utilización racional de los recursos, el abastecimiento y depuración de las aguas, el tratamiento de residuos y, en general, la integración de las construcciones en el entorno circundante, con el designio final de alcanzar un nivel alto de protección.

2. El planeamiento atenderá igualmente con el mismo carácter prioritario los problemas del tráfico y la contaminación acústica.

3. Las construcciones habrán de observar las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial y los objetivos de los apartados anteriores que serán también

de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes y con el carácter de normas de aplicación directa.

Artículo 33 *Protección del entorno cultural*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior y en la legislación que resulte aplicable, las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico o cultural formalmente declarados como tales conforme a la normativa sectorial específica o que estén incluidas en Catálogos propios del planeamiento municipal, habrán de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores.

2. El planeamiento municipal incluirá las previsiones necesarias para la conservación y realce del patrimonio cultural, con especial referencia a los espacios urbanos relevantes, hayan sido o no catalogados de acuerdo con otra legislación sectorial de protección. Los Planes Generales velarán asimismo por la conservación de la trama urbana en los núcleos tradicionales.

Artículo 34 *Protección del paisaje*

1. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco se acentuarán las exigencias de adaptación al ambiente de las construcciones que se autoricen y no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, colores, muros, cierres o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje natural, rural o urbano, o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

En particular, queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, localización o colorido no cumpla las anteriores prescripciones, incluyendo a estos efectos en el concepto de publicidad los carteles anunciadores de locales y establecimientos mercantiles.

2. En los conjuntos urbanos a los que se refiere el apartado anterior, la tipología de las construcciones habrá de ser, además, congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el lugar en que vayan a emplazarse. Los mismos requisitos serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes.

3. Los instrumentos de planeamiento concretarán, pormenorizarán y definirán los criterios a los que se refiere este artículo, bien con carácter general para todo su ámbito de aplicación, bien más específicamente para ámbitos concretos.

Cuando se establezcan normas específicas para ámbitos concretos, si como consecuencia de la implantación de infraestructuras o actuaciones de urbanización legalmente desarrolladas en un entorno próximo, en el ámbito concreto al que se refirieran los criterios de protección del paisaje se hubiera experimentado una transformación de las circunstancias a las que se refiere el apartado 1, los ayuntamientos deberán promover la modificación del planeamiento para adecuarlo a esa nueva realidad física.

Artículo 35 *Pantallas vegetales*

Al objeto de limitar los impactos visuales de instalaciones industriales y otras construcciones será obligatoria la instalación de pantallas vegetales y especies arbóreas o similares que los mitiguen en los términos que el planeamiento determine.

Artículo 36 *Distancias*

En defecto de régimen de distancias establecido por el planeamiento las construcciones y cierres que se realicen con obras de fábrica u otros elementos permanentes en zonas no consolidadas por la edificación tendrán que desplazarse un mínimo de tres metros del límite exterior de la calzada de la

vía pública a que den frente, salvo que por aplicación de la legislación de carreteras proceda una distancia superior. Se excluye de esta previsión la colocación de mojones o postes destinados a delimitar la propiedad rústica, sin impedir el acceso a la misma.

Artículo 37 *Alturas y volúmenes*

1. Mientras no exista Plan que lo autorice no podrá edificarse con una altura superior a tres plantas, incluida la baja, áticos, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de un metro, de manera que la edificación resultante no exceda de las dichas tres plantas en todos y cada uno de los puntos del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificados en más de sus dos terceras partes, los Ayuntamientos podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

2. En los municipios con Plan General sus normas de ordenación procurarán que el aprovechamiento de las parcelas en el suelo urbano consolidado se adapte a las características básicas de las construcciones legalmente edificadas preexistentes. Las excepciones a este criterio se justificarán en la memoria del Plan.

3. En el suelo urbanizable la altura máxima de los nuevos edificios no podrá ser superior a vez y media de la distancia existente a la fachada más próxima.

Artículo 38 *Edificabilidad, densidades y ocupación*

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbana deberán fijar un límite de densidad, edificabilidad y ocupación, que estará en función del tipo de suelo y las características del municipio.

2. En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable la densidad máxima permitida no podrá ser superior a 70 viviendas por hectárea y la edificabilidad no será mayor de 1 metro cuadrado construido por metro cuadrado de suelo en municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes. Los anteriores parámetros se reducirán a un máximo de 50 viviendas por hectárea y 0'5 metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo en los demás municipios. El planeamiento expresará estas superficies en metros cuadrados del uso predominante, previa ponderación al mismo de todos los demás.

Para la aplicación de los límites máximos de superficie construida se excluirán del cómputo los terrenos reservados para sistemas generales.

3. En los municipios turísticos se podrá superar la limitación de densidad máxima, pero no la edificabilidad a que se refiere el apartado anterior. El aumento no podrá exceder del 25 por 100 de la magnitud expresada en dicho apartado.

El Gobierno aprobará la lista de municipios turísticos a los efectos de este apartado sobre la base de los criterios que se determinen reglamentariamente.

4. El Plan podrá asimismo superar la limitación de densidad máxima, aunque no la edificabilidad a que se refiere el apartado anterior, cuando prevea expresamente viviendas sometidas algún régimen de protección pública que se destinen a jóvenes menores de treinta años o mayores de sesenta. El aumento no podrá exceder del 25 por 100 de la magnitud expresada en dicho apartado.

5. En el suelo industrial la ocupación por construcciones vinculadas a tal fin no podrá superar los dos tercios de la superficie del Sector de que se trate.

6. En el suelo urbano no consolidado el planeamiento podrá aumentar los parámetros de edificabilidad y densidad del apartado 2 de este artículo en áreas concretas de dicho suelo sometidas a operaciones de reforma interior, con objeto de hacer viable la actuación.

Artículo 39 *Espacios libres y equipamientos de sistemas generales*

1. El planeamiento municipal preverá como sistema general una superficie mínima total de espacios libres públicos en los que se incluirán, entre otros, parques, jardines, zonas deportivas al aire libre y áreas de ocio y descanso, que se distribuirán homogéneamente procurando la máxima accesibilidad de todas ellas. Las decisiones del Plan serán expresamente motivadas.

Se entiende a estos efectos por sistema general el conjunto de espacios libres y equipamientos destinados al servicio de la generalidad de los ciudadanos, que forman parte de la estructura global de la ciudad y tienen como función garantizar al conjunto de sus habitantes un mínimo inderogable de calidad de vida.

2. La superficie mínima de espacios libres a que se refiere el apartado anterior no será en ningún caso inferior a cinco metros cuadrados por habitante o la superior a ésta que para los municipios turísticos en los que haya hecho uso de la opción que permite el apartado 3 del artículo 38 resulte proporcional a dicho aumento.

En el cómputo de la superficie no se incluirán los espacios naturales protegidos existentes, ni los sistemas locales al servicio directo de una unidad de actuación.

3. Asimismo, y con idéntico carácter general para todo el término municipal, el planeamiento municipal contemplará la existencia de suelo para construcciones y espacios destinados a equipamientos sociales, como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, deportivos cerrados y otros en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por habitante o la superior a ésta que para los municipios turísticos en los que haya hecho uso de la opción que permite el apartado 3 del artículo 38 resulte proporcional a dicho aumento.

Artículo 40 *Espacios libres y equipamientos de sistemas locales*

1. Con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable el planeamiento correspondiente preverá una superficie de espacios libres públicos no inferior a veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de superficie construida, cualquiera que sea su uso, o la superior a ésta que para los municipios turísticos en los que haya hecho uso de la opción que permite el apartado 3 del artículo 38 resulte proporcional a dicho aumento, en cuantía nunca inferior al 10 por 100 de la total del Sector y el planeamiento procurará su ubicación conforme a los criterios de accesibilidad del apartado 1 del artículo 39.

2. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable el planeamiento correspondiente contemplará la existencia de al menos doce metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados construidos de vivienda para equipamientos sanitarios, educativos, culturales, deportivos y otros de carácter social o asistencial. El Plan aumentará dicha superficie para los municipios turísticos en los que se de la circunstancia a la que se refiere el apartado anterior de acuerdo con los mismos criterios que en él se especifican. Asimismo el planeamiento podrá concentrar en uno o varios tipos de servicios la superficie mínima inicial.

En el caso de reservas para centros educativos se tendrá en cuenta los módulos mínimos para unidades escolares que establezca la normativa específica.

3. Asimismo en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable el planeamiento correspondiente preverá dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada cien metros de superficie construida, cualquiera que sea su uso, o la superior a ésta que para los municipios turísticos a los que se refiere el apartado 1 de este artículo resulte de aplicar los criterios generales contemplados en dicho apartado.

4. En las urbanizaciones privadas los módulos a que se refieren los apartado 1 y 3 de este artículo podrán situarse en espacios de propiedad privada, sin perjuicio de la potestad municipal de reclamar su mantenimiento y apertura al uso público, lo que, en su caso, se llevará a cabo mediante convenio con la entidad colaboradora que represente a la urbanización.

5. Las reservas establecidas en los apartados 1, 2 y 3 podrán ser aumentadas con carácter general por vía reglamentaria en función del tipo de municipio y el nivel de la actuación

Artículo 40 bis *Reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública*

La aprobación o modificación del planeamiento general y los desarrollos del suelo urbanizable residual que supongan la transformación de un suelo al objeto de ser destinado a uso residencial, deberán prever que, al menos, un 30% de la superficie construida sea destinada a uso residencial sujeto a algún régimen de protección pública. De dicho porcentaje se destinará un mínimo del 40% para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para viviendas de régimen especial o régimen equivalente.

Estarán exentos de la aplicación de los porcentajes a que se refiere el párrafo anterior los municipios de menos de 1.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de cinco viviendas por cada cien habitantes y año, siempre y cuando el planeamiento no ordene actuaciones residenciales para más de 50 nuevas viviendas.

Artículo 41 *Otras determinaciones sustantivas*

1. El planeamiento procurará una razonable y equilibrada articulación de usos y actividades evitando también la repetición de soluciones urbanísticas idénticas, de manera que el carácter, uso y tipología predominante no monopolice absolutamente la zona de que se trate.

2. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.

3. Todo plan de ordenación detallada contemplará las previsiones necesarias para evitar barreras arquitectónicas, de manera que las personas impedidas vean facilitado al máximo el acceso directo a los locales públicos y edificios privados.

Artículo 42 *Supletoriedad*

En todo lo no previsto en los artículos anteriores de aplicación directa se estará a lo dispuesto en el planeamiento municipal y, en su ausencia, a las Normas Urbanísticas Regionales o Comarcales que apruebe el Gobierno de Cantabria.

SECCIÓN 3
LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 43 *Concepto de Plan General de Ordenación Urbana*

1. El Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral del territorio correspondiente a uno o varios términos municipales completos que tiene como objetivos cumplir en su ámbito los fines a que se refiere el artículo 3 de esta Ley y, más concretamente, contribuir a resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional e industrial del municipio regulando, delimitando u orientando, según los casos, las zonas de crecimiento, la utilización del suelo rústico y los procesos de renovación y rehabilitación urbana.

2. El Plan General clasificará el suelo de todo su ámbito de aplicación para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general del territorio respetando, en su caso, las determinaciones vinculantes del Plan Regional de Ordenación del Territorio, de los Planes Especiales que lo desarrollen o de las Leyes sectoriales, así como los criterios, orientaciones y estándares contenidos en esta Ley y en las Normas Urbanísticas Regionales que resulten aplicables.

3. El Plan General de Ordenación Urbana establece la ordenación de todo su ámbito, la regulación detallada del uso de los terrenos y la edificación en el suelo urbano consolidado, así como la de los Sectores del resto del suelo urbano y del urbanizable delimitado en los que se considere oportuno

habilitar su ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Artículo 44 *Determinaciones mínimas del Plan General*

1. El Plan General de Ordenación Urbana contendrá, como mínimo, las siguientes determinaciones de carácter general:

a) Formulación de objetivos y propuestas generales.

b) Clasificación y calificación del suelo de su ámbito de aplicación en todas o algunas de las clases y categorías previstas en el artículo 92, según las características de los terrenos y con indicación de su delimitación y superficie.

c) Previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población como viales, servicios, espacios libres y equipamientos colectivos, respetando en todo caso los criterios legales mínimos. El Plan puede indicar también criterios de diseño, ejecución y obtención de los terrenos necesarios.

d) Catálogo de elementos arquitectónicos o naturales que deben ser conservados e identificación de las medidas de protección que procedan, sin perjuicio y además de los que deban asimismo catalogarse de conformidad con la legislación del Patrimonio Cultural.

e) Ordenación detallada del suelo urbano consolidado con asignación de usos, intensidad, ocupación, tipos de edificación, alturas y demás condiciones de urbanización y edificación a las que se hace referencia en el artículo 46.

f) Relación de usos, edificios e instalaciones que se consideren fuera de ordenación o criterios objetivos que permitan su identificación concreta.

g) Identificación de los núcleos de población existentes, con expresión descriptiva y gráfica de su delimitación concreta.

2. Cuando el Plan incluya las categorías de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado dividirá el suelo en Sectores y establecerá las determinaciones que para esas clases de suelo se contemplan en los artículos 47 y 48.

El Plan General podrá asimismo establecer directamente la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del urbanizable delimitado, aplicando las exigencias y determinaciones de los artículos 54 y 55 de esta Ley. En tal caso, cuando el Plan prevea actuar directamente a través de unidades de actuación incluirá también el aprovechamiento medio de cada una de ellas.

Ello no obstante dichas determinaciones siempre podrán ser completadas o modificadas por los Planes Parciales o Especiales de desarrollo que resulten necesarios.

Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones a que hace referencia este apartado seguirán respecto de ellas, a todos los efectos, el mismo régimen sustantivo y de modificación de los Planes Parciales.

Artículo 45 *Otras determinaciones del Plan General de Ordenación*

1. El Plan General de Ordenación Urbana podrá incluir también determinaciones generales adicionales a las previstas como mínimas en el artículo anterior. El grado de concreción y previsión de dicho inventario dependerá de la entidad del municipio y estará en proporción a sus problemas y necesidades urbanísticas.

2. Entre las determinaciones generales que puede incluir el Plan están las siguientes:

a) Dotaciones urbanísticas públicas adicionales a las mínimas que resulten necesarias.

b) Programación de etapas en lo que afecte a la iniciativa pública.

c) Medidas de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y del patrimonio cultural, adicionales a las previstas en la legislación específica aplicable.

d) Delimitación de los núcleos o zonas de carácter tradicional, donde la ordenación urbanística debe plasmar un criterio orientador previendo opciones alternativas y escalonadas de conservación, reforma, renovación o sustitución cuyo diseño armonice con la tipología preexistente, sin perjuicio de que, justificadamente, se contemplen supuestos de ruptura con dicha tipología.

e) Reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbano o urbanizable.

f) Señalamiento de plazos para la aprobación de Planes Parciales en el suelo urbanizable delimitado, así como, en su caso, para la ejecución, edificación y cumplimiento de los demás deberes urbanísticos a partir del planeamiento que resulte en cada caso preciso.

g) Normas de protección del suelo rústico, así como las precisiones necesarias en relación con las posibilidades edificatorias permitidas o autorizables contempladas en esta Ley.

h) Delimitación, cuando proceda, de áreas de tanteo y retracto, así como la posible implantación del Registro Municipal de Solares.

i) Circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente la revisión del Plan, en función de la población, viviendas construidas, índices de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación, así como del modelo de desarrollo adoptado y de los demás elementos que incidan en la clasificación del suelo inicialmente prevista.

j) Un Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico que incluya las edificaciones existentes con características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno

Artículo 46 *Determinaciones en suelo urbano consolidado*

En el suelo urbano consolidado, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones:

a) Identificación de su delimitación y superficie

b) Calificación del suelo, entendida como la asignación de usos, intensidades y tipologías edificatorias de las diferentes parcelas o zonas homogéneas, incluyendo, en su caso, las demás características de la ordenación, la urbanización y la edificación que se consideren necesarias. En especial, la previsión detallada de las condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y de los terrenos de su entorno. Entre las condiciones sanitarias se incluye expresamente la defensa frente al ruido.

c) Delimitación o emplazamiento de espacios libres, deportivos y de ocio, centros docentes, sanitarios, culturales, religiosos y demás servicios de interés social vinculados al ámbito objeto de la ordenación detallada, con indicación, en su caso, de su carácter público o privado. El Plan puede indicar también criterios de diseño, ejecución y obtención de los terrenos necesarios.

d) Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con la gran vialidad y los correspondientes sistemas generales.

e) Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos públicos.

Artículo 47 *Determinaciones en suelo urbano no consolidado*

1. Si el Plan incluyera la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización pero sí por la edificación, recogerá la justificación de que se trata de un ámbito parcialmente edificado de acuerdo con una ordenación homogénea en el que, atendiendo a la ordenación propuesta en el Plan General

para ese ámbito, la superficie edificada es igual, al menos, a la superficie no edificada y que, además, la superficie edificada cuenta al menos con tres de los servicios urbanísticos recogidos en el art. 95.1 de esta Ley.

En estos casos, el Plan General podrá incluir las siguientes determinaciones:

a) Previsión de los viales, espacios libres, dotaciones y suelos de cesión que, de acuerdo con lo establecido en el art. 40, se puedan incluir en el ámbito.

Con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato.

A los efectos de lo previsto en este apartado, se entenderá que no es económica ni técnicamente viable la cesión de suelo para dotaciones cuando la memoria de viabilidad económica de la operación ponga de manifiesto que las cargas de urbanización o las operaciones de realojo y retorno que haya que llevar a cabo hagan inviable la operación, o en el ámbito delimitado no exista suelo adecuado para el cumplimiento del deber de cesión de suelo.

b) Estimación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización que sean necesarias para que en todo el ámbito cuente con los servicios urbanísticos adecuados a la edificación existente o prevista.

c) El Plan también podrá precisar o prever, al menos con carácter indicativo, los plazos de ejecución, con especial referencia al del cumplimiento de los deberes de urbanización y edificación. También podrá señalar el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, en las unidades de actuación que delimite.

2. La ordenación de estos ámbitos podrá llevarse a cabo bien directamente en el planeamiento general, bien a través de un Estudio de Detalle que podrá modificar o completar la ordenación que, en su caso, hubiera establecido el planeamiento general.

Artículo 48 *Determinaciones en suelo urbanizable delimitado*

1. Cuando el Plan prevea la categoría de suelo urbanizable delimitado incluirá, al menos, las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de sus Sectores y su desarrollo suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.

b) Asignación de usos predominantes, intensidades, tipologías edificatorias y densidad máxima en las diferentes zonas que se establezcan.

c) Aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación.

d) Esquema de los sistemas generales y de las redes de comunicaciones y servicios.

e) Dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

f) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes Sectores.

g) Delimitación de los sectores que sean objeto de urbanización prioritaria, con determinación de sus condiciones y plazos, incluyendo en dichos sectores las áreas previstas para eliminar las carencias y necesidades de viviendas que pudieran existir. En cada uno de dichos sectores el 25 por 100, al menos, de la superficie destinada a usos residenciales se reservará para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección destinando un mínimo del 10

por 100 para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen especial. La superficie de los sectores de urbanización prioritaria no podrá exceder del 50 por 100 de la totalidad del suelo urbanizable delimitado y se determinará en función de las necesidades de cada municipio. La delimitación de estos sectores será obligatoria para todos los Planes Generales salvo que se justifique en la Memoria la ausencia de las necesidades a que hace referencia este apartado.

2. El Plan podrá asimismo señalar el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, para la ejecución de los diferentes Sectores.

3. El Plan General puede delimitar directamente las unidades de actuación en que se articule cada uno de los Sectores y adelantar las determinaciones y condiciones propias del Plan Parcial, de manera que se pueda ejecutar aquél directamente y sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Artículo 49 *Determinaciones en el suelo urbanizable residual*

1. Cuando el Plan General incluya la categoría de suelo urbanizable residual establecerá los criterios y condiciones para la delimitación de Sectores y la aprobación de los correspondientes Planes Parciales. Dichos criterios tendrán formulación predominantemente negativa y podrán incluir los usos incompatibles, las densidades e intensidades máximas, las dotaciones mínimas necesarias y su conexión con las ya existentes.

Entre las condiciones o criterios a que se refiere el párrafo anterior el Plan podrá prever un orden de prioridades o preferencias, indicativo o excluyente, para garantizar un desarrollo urbano coherente. Excepcionalmente el Plan General podrá dividir, total o parcialmente, el suelo urbanizable residual en Sectores.

2. El Plan puede prever asimismo las materias y contenidos generales de posibles convenios urbanísticos vinculados al desarrollo del suelo urbanizable residual.

Artículo 50 *Determinaciones en suelo rústico*

1. En el suelo rústico, además de las determinaciones genéricas contempladas en los artículos 44 y 45, el Plan General de Ordenación podrá:

a) Identificar con precisión los distintos tipos de suelo rústico para su ordenación y protección singularizada.

b) Prever un régimen de protección diferenciada con indicación precisa de las actividades absolutamente prohibidas y de las zonas donde debe quedar totalmente garantizada la conservación e incluso mejora de los recursos naturales, valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos vinculados al uso agrícola, forestal o ganadero.

c) Establecer con el mayor grado de precisión posible las actividades, usos y edificaciones permitidos de acuerdo con las previsiones generales de esta Ley, con especial referencia a sus características de diseño y condiciones estéticas, incluidos materiales y colores de fachada y cubiertas.

2. El Plan puede prever el contenido y las materias genéricas sobre las que han de versar los posibles convenios urbanísticos vinculados a las posibilidades edificatorias del suelo rústico, con especial referencia a la concreta prestación o limitación de determinados servicios municipales.

Artículo 51 *Supletoriedad*

La opción por un Plan de carácter mínimo no excluye la previsión adicional de algunas de las determinaciones de los artículos anteriores. En caso de lagunas o insuficiencias del Plan General, éstas serán completadas con las normas de aplicación directa, las Normas Urbanísticas Regionales, los demás instrumentos de ordenación territorial y las Ordenanzas municipales de edificación. Los

conflictos que eventualmente se planteen se resolverán atendiendo a estos criterios normativos, a los fines y objetivos del Título Preliminar de esta Ley y a los principios que inspiran el Ordenamiento urbanístico, entre ellos, el criterio de congruencia y el de la naturaleza de las cosas.

Artículo 52 *Documentación*

1. Las determinaciones del Plan General establecidas en los artículos anteriores se desarrollarán en:

a) Una Memoria, que tiene carácter vinculante y que ha de comprender una referencia a los objetivos, propuestas generales, soluciones previstas y cuantas aclaraciones sean precisas para hacer comprensible el modelo elegido.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación.

d) Normas urbanísticas y de edificación que adoptarán el nombre de Ordenanzas y se expresarán en forma articulada. Según el tipo de suelo y el grado de desarrollo a él inherente contendrán el régimen general o detallado de los requisitos de uso, proyectos de urbanización, condiciones técnicas de las obras, cualidades de volumen, uso, características estéticas de los edificios y cuantas regulaciones sean precisas para la ejecución del Plan.

e) Estudio económico-financiero, que incluirá un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello.

f) Programa de actuación en el que se incluirán, como mínimo, los objetivos, directrices y estrategia del desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en el ámbito del Plan, las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales y las etapas de desarrollo de los sectores de suelo urbano y suelo urbanizable.

2. El Plan incluirá también el documento en cada caso previsto en la legislación de evaluación ambiental así como cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal.

3. El grado de detalle de cada uno de estos documentos será el necesario para justificar las determinaciones del Plan.

Sin perjuicio de su precisión reglamentaria, la escala de la documentación gráfica ha de permitir realizar Planes de desarrollo o redactar proyectos de obras sin necesidad de mayores precisiones o aclaraciones.

SECCIÓN 4
LOS PLANES PARCIALES

Artículo 53 *Sectores*

1. El Sector es el ámbito de ordenación de un Plan Parcial, para la regulación detallada del suelo urbano no consolidado o del suelo urbanizable. Cada uno de los Planes Parciales abarcará uno o varios Sectores completos.

2. En el suelo urbano y en el suelo urbanizable delimitado los Sectores los define el Plan General de Ordenación. En el suelo urbanizable residual su delimitación corresponderá a los propios Planes Parciales de conformidad con los criterios del Plan General.

3. La delimitación de Sectores deberá garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad. Su perímetro se determinará preferentemente mediante ejes viarios, terrenos de dominio público, alineaciones propias de la red de equipamientos y otros elementos geográficos. En todo caso, aunque no quede expresamente prohibido, no será criterio exclusivo para su delimitación la simple conformidad o ajuste a límites de una propiedad privada.

Artículo 54 *Objeto del Plan Parcial*

1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y edificación del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, plasmando el principio de equidistribución y desarrollando el Plan General mediante la ordenación detallada de uno o varios Sectores completos.

2. No podrán aprobarse Planes Parciales sin la previa existencia de un Plan General de Ordenación Urbana, al que aquéllos están jerárquicamente subordinados y cuyas determinaciones no podrán modificar, con la única excepción de lo previsto en el apartado 2 del artículo 44.

Artículo 55 *Determinaciones*

1. Los Planes Parciales detallarán y ajustarán las determinaciones previstas en los artículos 47, 48 y 49 de esta Ley. En particular, si no estuviera determinado en el Plan General de Ordenación que desarrollan, delimitarán unidades de actuación, fijarán el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, asignarán usos, intensidades, tipologías y densidades máximas, con expresión concreta de los usos predominantes y del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación. Concretarán las dotaciones locales vinculadas a las unidades de actuación, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales existentes.

Los Planes contendrán también una evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización y podrán precisar o prever, al menos con carácter indicativo, los plazos de ejecución, con especial referencia al del cumplimiento de los deberes de urbanización y edificación.

2. En el caso del suelo urbanizable residual los Planes Parciales delimitarán el suelo en Sectores de conformidad con los criterios sustantivos generales a que se refiere el artículo 53 y determinarán su aprovechamiento medio.

En estos supuestos los Planes Parciales podrán prever las materias y contenidos generales de posibles convenios urbanísticos vinculados al desarrollo de este suelo residual.

Artículo 56 *Documentación*

1. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas en las que se incluirán como anexo, en su caso, los catálogos de edificios preexistentes a proteger; el plan de etapas y la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de los servicios.

2. El grado de detalle de cada uno de estos documentos será el necesario para justificar las determinaciones que en cada caso comprenda el Plan. La escala de la documentación gráfica ha de permitir redactar proyectos de obras sin necesidad de mayores precisiones o aclaraciones.

Artículo 57 *Planes Parciales de iniciativa particular*

1. Los particulares, en los términos previstos en esta Ley, podrán formular Planes de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.

2. Los interesados, acompañando una memoria sobre las características de la actuación pretendida, podrán ejercer el derecho de consulta previsto en la legislación estatal. A estos efectos se dirigirán al Ayuntamiento en solicitud de información acerca de los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, los planes y proyectos sectoriales existentes, la viabilidad de la actuación y las obras que habrían de realizar a su costa para asegurar su conexión con los sistemas generales exteriores.

La respuesta del Ayuntamiento podrá sugerir, en su caso, las materias y contenidos de posibles convenios urbanísticos vinculados al desarrollo del suelo urbanizable residual.

3. El Ayuntamiento habrá de responder en el plazo de tres meses debiendo ser la respuesta congruente con el grado de concreción de las cuestiones planteadas. Dicho plazo se interrumpirá si el Ayuntamiento solicitare aclaraciones adicionales necesarias para poder responder con la precisión adecuada.

4. La respuesta del Ayuntamiento servirá igualmente de base para la posterior redacción del Plan Parcial. Los criterios generales aceptados vinculan a la Administración municipal, sin perjuicio de eventuales cambios impuestos por razones legales de carácter formal o material o de modificaciones no sustanciales incluidas en la tramitación del Plan.

La vinculación derivará asimismo de la inclusión del contenido de la respuesta en un convenio urbanístico, en los términos establecidos en los artículos 259 y siguientes de esta Ley.

La Administración urbanística facilitará a los interesados cuantos datos y elementos informativos obren en su poder y sean necesarios para la redacción del Plan inicialmente aceptado.

5. Los interesados podrán formular avances del Plan que sirvan de orientación sobre las iniciales bases aceptadas en principio. La aprobación de estos avances sólo tendrá carácter interno, pero justificará un eventual reembolso de los gastos efectuados si, realizado el trámite de consulta, el avance se adecua sustancialmente a la respuesta y el Plan no fuera luego definitivamente aprobado.

La realización de cambios impuestos por exigencias normativas posteriores o las modificaciones concretas impuestas en la tramitación formal del Plan no serán causa de la indemnización a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 58 *Documentación*

1. En los Planes Parciales de iniciativa particular, además de la documentación general, habrán de consignarse los siguientes datos:

a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa y de los medios económicos con que cuenten para llevar a cabo la actuación.

b) Relación de afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.

c) En el caso del suelo urbanizable residual, estudio justificativo del Sector y del carácter de la urbanización, con especial referencia a las conexiones con los servicios viarios y de infraestructuras generales, modo de ejecución de las obras de urbanización y propuesta, en su caso, de compromisos de conservación, mantenimiento de la urbanización y prestación de servicios. Estos compromisos incluirán los que puedan vincular al promotor y a la Administración, así como los que ha de contraer aquél con los futuros compradores y los supuestos de subrogación de éstos o de la asociación que los agrupe.

d) Estudio económico-financiero.

e) Fianza o aval equivalente al 2 por 100 del coste real y efectivo de la inversión prevista en el estudio económico-financiero, en garantía de la prosecución y mantenimiento de la iniciativa emprendida.

2. En los casos de propietario único, cuando haya unanimidad entre los diferentes propietarios y en los demás supuestos que reglamentariamente se determinen, los Planes Parciales de iniciativa particular podrán contener ya las determinaciones concretas relativas a las cesiones obligatorias y al Proyecto de Urbanización, al que en tal caso sustituirán.

Artículo 58 bis *Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos*

1. Los Planes Parciales podrán señalar plazos para el cumplimiento de los deberes establecidos en los artículos 100 y 106; en su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del

instrumento. Los plazos para cumplir con los deberes urbanísticos se establecerán de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

2. En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior a la mitad del plazo establecido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta o sustitución forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

3. Si el Ayuntamiento no ejercitara las potestades previstas en el número anterior en el plazo de un año desde la fecha de incumplimiento, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá subrogarse en el ejercicio de dichas potestades durante el año siguiente a la citada fecha, previo apercibimiento al Ayuntamiento.

SECCIÓN 5
LOS PLANES ESPECIALES

Artículo 59 *Contenido*

1. En desarrollo directo de las previsiones contenidas en el Plan Regional de Ordenación Territorial y en las Normas Urbanísticas Regionales o, en su caso, en los Planes y Normas Comarcales, la Comunidad Autónoma podrá formular y aprobar Planes Especiales con las siguientes finalidades:

a) Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones aéreas, terrestres o marítimas.

b) Protección de zonas de litoral y de montaña.

c) Abastecimiento y saneamiento de aguas.

d) Ordenación de residuos.

e) Suministro de energía y comunicaciones por cable.

f) Protección del subsuelo, en especial el que afecte a estructuras y yacimientos arqueológicos.

g) Protección del paisaje, la riqueza etnográfica, los recursos naturales y el medio rural.

2. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales de Ordenación Urbana los Ayuntamientos podrán asimismo formular Planes Especiales con las siguientes finalidades:

a) Desarrollo del sistema general de comunicaciones.

b) Sistema de espacios libres públicos y equipamiento comunitario.

c) Reforma interior en suelo urbano.

d) Saneamiento de las poblaciones.

e) Cualesquiera otras finalidades análogas.

3. En ausencia de Plan General de Ordenación Urbana, los Ayuntamientos podrán asimismo formular Planes Especiales con las mismas finalidades del apartado 1 de este artículo, circunscribiendo su operatividad exclusivamente al ámbito municipal y teniendo en cuenta asimismo lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 60.

Hasta la aprobación del Plan Regional de Ordenación Territorial la Comunidad Autónoma igualmente

podrá formular y aprobar uno o varios planes especiales a los que se refiere el apartado 1 de este artículo.

4. Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores deberán también formularse Planes Especiales cuando éstos vinieren impuestos por una normativa sectorial, en especial la relativa a la protección ambiental, de los recursos naturales, piscícolas, cinegéticos, forestales o del patrimonio histórico y cultural.

La formulación de los Planes Especiales a que se refiere este apartado podrá no ser necesaria si las determinaciones propias de los mismos se hallan ya incorporadas o se incorporan a otro planeamiento en vigor.

Artículo 60 *Determinaciones*

1.- Las determinaciones de los Planes Especiales se inspirarán, en lo que sea pertinente, en las de los Planes Parciales y deberán contener las propias de su naturaleza y finalidad debidamente justificadas. Dichas determinaciones serán desarrolladas en los estudios, Memoria, planos y normas correspondientes. En la documentación se deberá incluir, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, un estudio económico económico que concrete las fuentes de financiación previsibles para ejecutar las actuaciones previstas, incluidas, en su caso, las indemnizaciones que procedan.

2. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir al Plan Regional de Ordenación Territorial, a las Normas Urbanísticas Regionales o a los Planes Generales de Ordenación Urbana en su función de ordenación integral del territorio.

3. Por sí mismos, y salvo que una Ley disponga específicamente otra cosa, los Planes Especiales no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

SECCIÓN 6
OTROS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

Artículo 61 *Estudios de detalle*

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

2. El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:

a) Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de detalle.

c) En los ámbitos de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

3. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.

4. Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos

comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.

Artículo 62 *Ordenanzas urbanísticas*

1. Con independencia de las Ordenanzas contenidas en los Planes, y al margen de ellas, los Ayuntamientos podrán regular por este medio los aspectos externos de carácter ornamental de las construcciones y, en particular, las fachadas, carteles, patios y espacios visibles, así como las condiciones higiénico-sanitarias y las actividades susceptibles de autorización en inmuebles y viales. Todo ello en términos compatibles con el planeamiento, al que no pueden modificar por sí solas, y siempre que la regulación no afecte a las condiciones de edificabilidad y destino del suelo que aquél contemple.

2. En ausencia de Plan General las Ordenanzas municipales pueden, además, completar las normas de aplicación directa previstas en la Ley y, en su caso, desarrollar o reforzar las Normas Urbanísticas Regionales respetando sus contenidos mínimos, que no pueden alterar o reducir.

Artículo 63 *Proyectos de Urbanización*

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica y posibilitar la realización material de las determinaciones de los Planes. Los Proyectos de Urbanización constituyen instrumentos de desarrollo del planeamiento que no podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación. Deberán limitarse a detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. Su ámbito principal de actuación serán las obras de urbanización tales como pavimentación de calzadas, vialidad, redes de servicios, abastecimiento de aguas, alcantarillado, redes de energía y comunicaciones, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Artículo 64 *Catálogos*

De acuerdo con lo previsto en el párrafo d) del apartado 1 del artículo 44 de esta Ley y a los efectos de proteger edificios, espacios o elementos arquitectónicos o naturales que deban ser conservados, el planeamiento municipal incluirá un catálogo comprensivo de ellos y las medidas de protección específicas y diferenciadas que procedan a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.

CAPÍTULO IV
FORMACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS

SECCIÓN 1
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 65 *Suspensión de licencias*

1. Con el fin de estudiar la formación, modificación o revisión de los Planes urbanísticos y demás instrumentos de planeamiento e impedir que la nueva regulación quede anticipadamente

condicionada, el órgano municipal competente para aprobar inicialmente el Plan de que se trate podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación o demolición y de las demás que estime procedente en zonas o áreas determinadas, gráficamente identificadas. En cualquier momento se podrá modificar el ámbito territorial o material de la suspensión sin que ello cambie el plazo máximo de ésta.

El acuerdo de suspensión y sus eventuales modificaciones se publicarán en el Boletín Oficial de Cantabria y en un periódico de difusión regional. Se notificará también personalmente a los peticionarios de licencias pendientes que pudieran resultar afectados, con la advertencia del derecho que eventualmente les asiste de ser indemnizados en los términos del apartado 7 de este artículo.

2. La suspensión a que se refiere el apartado anterior tendrá una duración máxima de un año. Ello no obstante si durante ese tiempo se produjera la aprobación inicial del Plan la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística anterior y sus efectos se extinguirán con la aprobación definitiva del citado planeamiento o, en todo caso, transcurridos dos años desde el primitivo acuerdo de suspensión. Si la aprobación inicial se produjera una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta aprobación a que refiere el apartado 3 de este artículo tendrá también la duración máxima de un año.

3. Se haya o no hecho uso de la facultad cautelar que autoriza el apartado 1 de este artículo el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación determinará, por sí solo, la suspensión automática del otorgamiento de licencias en aquellas áreas concretas y expresamente identificadas donde el nuevo planeamiento proponga la modificación del régimen urbanístico hasta entonces vigente, siendo de aplicación las demás previsiones de publicidad del apartado 1.

4. Si el órgano municipal competente no hubiera hecho uso de la facultad que autoriza el apartado 1, la suspensión de licencias derivada de la aprobación inicial del Plan tendrá una duración máxima de dos años. En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento.

5. La suspensión de licencias no afectará a las solicitudes que se adecuen al planeamiento en vigor y no resulten afectados por la modificación que se pretende.

6. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, en el plazo de cuatro años a contar de esa fecha no podrán acordarse nuevas suspensiones para idéntica finalidad y similar contenido.

7. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión y que se adecuen al planeamiento hasta ese momento vigente tendrán derecho a ser indemnizados por el coste justificado de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales. La indemnización por esta exclusiva causa no se producirá hasta la aprobación definitiva del planeamiento en que se constate la incompatibilidad con la nueva regulación de la actividad que se pretende.

Artículo 65 bis *Autorización provisional de edificaciones o actuaciones preexistentes*

1. Iniciado el procedimiento dirigido a la formación, modificación o revisión de los planes urbanísticos y demás instrumentos de planeamiento, y para impedir que se generen perjuicios irreparables al interés público o a los propietarios de edificaciones o actuaciones que, habiendo sido previamente declaradas ilegales y sobre las que hubiesen recaído órdenes de demolición administrativas o judiciales, puedan resultar conformes con la nueva ordenación que se está tramitando, el órgano municipal competente para aprobar inicialmente el plan podrá otorgar, de oficio o a instancia de los interesados, autorizaciones provisionales que afecten a dichas edificaciones o actuaciones preexistentes, previa comprobación de que resultan conformes con el nuevo planeamiento municipal en tramitación. Si el procedimiento se inicia a solicitud del interesado, transcurrido el plazo de tres meses sin haberse notificado resolución alguna podrá entender

desestimada su petición.

2. Las autorizaciones provisionales supondrán que, durante el tiempo en el que desplieguen efectos, esas edificaciones o actuaciones se mantendrán en la situación en que se encuentren y les será de aplicación el régimen previsto para los edificios fuera de ordenación.

3. El otorgamiento de las autorizaciones se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria y se notificará personalmente a los que pudieran resultar afectados.

4. Los efectos de las autorizaciones provisionales se extinguirán en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Cuando las edificaciones o construcciones preexistentes obtengan una nueva licencia de obra. Al no tratarse de obras de nueva construcción, y siempre que las edificaciones preexistentes estuviesen concluidas, los requisitos relativos a las condiciones técnicas de la edificación que tendrán que cumplirse para obtener la nueva licencia de obra serán los exigidos por la legislación vigente en la fecha en la que fue concedida la licencia que permitió la efectiva construcción de las mismas.

b) Cuando las autorizaciones provisionales resulten contrarias a lo aprobado posteriormente en la aprobación inicial, provisional o definitiva del instrumento de planeamiento. Esta circunstancia será puesta de manifiesto por la autoridad urbanística competente para llevar a cabo la aprobación correspondiente del instrumento de planeamiento, sin que en ningún caso el incumplimiento de esta obligación suponga la eficacia de las autorizaciones provisionales.

c) Cuando transcurran cuatro años desde su otorgamiento.

5. La tramitación de los procedimientos relativos al otorgamiento de las autorizaciones provisionales no devengará tributo alguno.

SECCIÓN 2
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 66 *Elaboración*

1. El Plan General de Ordenación Urbana será elaborado por el Ayuntamiento, que lo podrá encomendar a equipos externos a los que les proporcionará las orientaciones políticas pertinentes y les facilitará la información y documentación que obre en su poder.

2. Las Administraciones Públicas afectadas y los particulares están obligados a colaborar con los Ayuntamientos en la elaboración del Plan facilitando la información de que dispongan que sea relevante para la elaboración de dicho planeamiento. En el caso de las Administraciones Públicas la colaboración se regirá por las normas de la legislación del procedimiento administrativo común.

3. Cuando la inexistencia del Plan General afecte a intereses supramunicipales o al ejercicio de competencias autonómicas, el Gobierno podrá requerir al Ayuntamiento para que decida la elaboración del Plan, otorgándole un plazo que en ningún caso será inferior a dos meses. Transcurrido dicho plazo sin que el Ayuntamiento haya acordado formalmente la elaboración y en casos de negativa expresa, el Gobierno podrá disponer la formulación del Plan resolviendo lo procedente en cuanto a su redacción.

Artículo 67 *Presupuestos iniciales y orientaciones básicas*

1. Una vez acordada la elaboración del Plan General, en el momento en que los trabajos a él conducentes hayan alcanzado un grado de desarrollo suficiente para ofrecer criterios, objetivos y soluciones generales y, en todo caso, antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento deberá abrir un

período de exposición pública al objeto de que se puedan formular por cualquier persona sugerencias, observaciones y alternativas globales acerca de la necesidad, conveniencia y oportunidad del planeamiento que se pretende. Dicho trámite tendrá una duración mínima de un mes y se anunciará en el Boletín Oficial de Cantabria y en, al menos, un periódico de difusión regional.

2. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior la Administración actuante hará públicos los presupuestos iniciales del Plan, sus orientaciones básicas, los criterios generales de política urbana y medioambiental que considere pertinentes y la información adicional que garantice el principio de publicidad y transparencia. El grado de precisión y detalle de dichos criterios, así como el de los trabajos a que se refiere el apartado anterior, serán coherentes con el carácter meramente preliminar del trámite, que sólo conlleva una exigencia formal.

3. Los documentos y escritos que aporten quienes comparezcan en el trámite de información pública se podrán presentar de manera formal en el registro habilitado al efecto o en los buzones de sugerencias. En todo caso, el contenido de dichos documentos formará parte del expediente del Plan, aunque la Administración sólo garantiza la autenticidad y constancia de los que se hayan presentado formalmente.

4. La Administración podrá reiterar este mismo trámite cuantas veces lo considere pertinente y conforme vayan avanzando los trabajos técnicos del planeamiento.

5. La memoria que acompañe al trámite formal de información pública subsiguiente a la aprobación inicial del Plan deberá contener referencia sucinta de las iniciales sugerencias y observaciones, con mención genérica de su aceptación o rechazo.

Artículo 68 *Aprobación inicial*

1. El procedimiento de aprobación del Plan General de Ordenación comienza con su aprobación inicial, que corresponde al Ayuntamiento Pleno.

2. Aprobado inicialmente el Plan se someterá a información pública, junto con el pertinente documento ambiental, por el plazo mínimo y común de un mes, previo anuncio en los mismos términos previstos en el apartado 1 del artículo anterior.

3. El acuerdo de aprobación inicial del Plan se comunicará expresamente a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma, a los Ayuntamientos limítrofes y al Registro de la Propiedad para su conocimiento y demás efectos previstos en el apartado anterior.

4. El Ayuntamiento trasladará, asimismo, el mencionado acuerdo, con la documentación de que conste el Plan, a la Comisión Regional de Urbanismo así como a la Autoridad ambiental para su conocimiento y constancia.

Artículo 69 *Aprobación provisional*

1. Terminado el trámite de información pública, el Ayuntamiento Pleno, previo estudio de aquéllas, aprobará provisionalmente el Plan con las modificaciones que procedieren, motivando dichas modificaciones. Si las variaciones y cambios propuestos tuvieran carácter sustancial o afectaran a criterios básicos que articulen el Plan se abrirá, con la misma publicidad que en la primera ocasión, un nuevo período de información pública.

2. Antes de su aprobación provisional el Plan deberá haber obtenido el instrumento de evaluación de impacto ambiental previsto en la legislación sectorial. A tal efecto, una vez finalizado el trámite de información pública, el Ayuntamiento enviará el Plan a la Autoridad ambiental para que, en el plazo previsto en la legislación específica o, en su defecto, en el general de la legislación del procedimiento administrativo común, se pronuncie sobre lo que corresponda.

Artículo 70 *Planes supramunicipales*

Los Planes Generales de Ordenación Urbana que comprendan el término de varios Municipios serán formulados de común acuerdo y recibirán la aprobación de los respectivos Ayuntamientos Plenos. Los trámites de información pública se anunciarán asimismo en todos los Ayuntamientos implicados.

Artículo 71 *Aprobación definitiva*

1. La aprobación definitiva del Plan General corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo.

2. La Comisión Regional de Urbanismo sólo podrá denegar la aprobación del Plan y obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses supramunicipales en relación con los cuales el Gobierno de Cantabria haya asumido competencias.

A tal efecto, la Comisión Regional podrá devolver el Plan al Ayuntamiento para que éste subsane eventuales deficiencias formales o de documentación. En otro caso, y salvo que proceda la denegación, aprobará el Plan en su totalidad o parcialmente, señalando en este último caso las deficiencias y subsiguientes modificaciones que se deban introducir para que, subsanadas por el Ayuntamiento, se eleve de nuevo el Plan para su aprobación definitiva, salvo que ésta se considere innecesaria por la escasa importancia de las rectificaciones.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 72 en ningún caso la Comisión podrá imponer soluciones concretas de planeamiento que excedan de lo dispuesto en el apartado anterior.

4. Se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para otorgarla sin que se hubiera comunicado la resolución. En tal caso, la aprobación se acreditará en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común, sin perjuicio de la publicación del acuerdo y del Plan para conocimiento y efectos generales.

No se producirá el efecto a que se refiere el párrafo anterior si el Plan no incluyera su documentación formal completa, omitiera determinaciones establecidas como mínimas por esta Ley o si contuviera otras determinaciones contrarias a la Ley o Planes de superior jerarquía.

El plazo a que se refiere este apartado se suspenderá cuando el órgano que haya de aprobar el Plan observe la ausencia de documentos o deficiencias sustanciales de orden técnico que deban ser subsanadas, reanudándose el cómputo una vez cumplimentado dicho requerimiento.

5. La aprobación definitiva se comunicará expresamente a las entidades y órganos a que se refiere el apartado 3 del artículo 68.

6. El Gobierno de Cantabria podrá delegar, previa solicitud del Ayuntamiento, la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación urbana en los municipios de más de 10.000 habitantes. En tal caso, será necesario informe previo y vinculante de la Comisión Regional de Urbanismo. Dicho informe, que se referirá a los mismos supuestos contemplados en el apartado 2 de este artículo, se entenderá positivo por el transcurso de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en el registro de la citada Comisión.

Artículo 72 *Aprobación parcial*

Cuando las objeciones a la aprobación definitiva del Plan General afecten a zonas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el Plan se pueda aplicar con coherencia, éste se aprobará definitivamente salvo en la parte objeto de reparos, que quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria. El Ayuntamiento comunicará al órgano autonómico las rectificaciones oportunas, quedando levantada la suspensión, bien por resolución expresa de dicho órgano, bien por el transcurso del plazo de dos meses desde la comunicación sin que el órgano autonómico haya formulado objeciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 4 del artículo anterior.

El levantamiento de la suspensión a que se refiere al párrafo anterior se publicará y entrará en vigor

en los términos y con los contenidos previstos en el apartado 2 del artículo 84.

SECCIÓN 3
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 73 *Formulación y aprobación de los Planes Parciales*

1. Los Planes Parciales podrán ser formulados por los Ayuntamientos, de oficio o mediante convocatoria de un concurso de proyectos, o directamente por los particulares.

2. La formulación mediante concurso o por los particulares tendrá prioridad en los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable residual.

3. La aprobación definitiva de los Planes Parciales en los municipios de más de 2.500 habitantes corresponderá al Ayuntamiento Pleno. En los demás, la aprobación corresponderá a la Comisión Regional de Urbanismo.

4. Aprobado el Plan, entrará en vigor una vez publicado en el Boletín Oficial de Cantabria conforme a la legislación de régimen local.

Artículo 74 *Procedimiento de los Planes de iniciativa pública*

El procedimiento de elaboración de los Planes Parciales formulados por el Ayuntamiento se someterá a las siguientes reglas:

a) Aprobado inicialmente el Plan por el Alcalde lo someterá a información pública, por el plazo mínimo de un mes, previo anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria y en, al menos, un periódico de difusión regional.

b) Terminado el plazo de información pública el Ayuntamiento Pleno aprobará provisionalmente el Plan con la modificaciones que procedieren, motivando dichas modificaciones, y lo enviará a la Comisión Regional de Urbanismo. Si las variaciones y cambios propuestos tuvieran carácter sustancial o afectaran a criterios básicos que articulen el Plan se abrirá, con la misma publicidad que en la primera ocasión, un nuevo período de información pública.

El plazo para acordar sobre la aprobación provisional no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial.

c) Si el Plan hubiera de aprobarse definitivamente por el Ayuntamiento, la Comisión Regional de Urbanismo, emitirá informe no vinculante en el plazo de un mes desde la recepción del expediente completo. Transcurrido dicho plazo y otros dos meses sin que haya resolución expresa del Ayuntamiento el Plan se entenderá definitivamente aprobado.

Aprobado el Plan y en caso de disconformidad, la Comunidad Autónoma podrá recurrirlo de acuerdo con lo previsto en la Ley de la jurisdicción contencioso-administrativa.

d) Si el Plan hubiera de aprobarlo definitivamente la Comisión Regional de Urbanismo, transcurridos tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro de aquélla se entenderá producida la aprobación. En tales casos, la aprobación se acreditará en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.

e) No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo si el Plan no incluyera su documentación formal completa, omitiera determinaciones establecidas como mínimas por esta Ley o si contuviera otras determinaciones contrarias a la Ley o a los Planes de superior jerarquía.

Artículo 75 *Procedimiento de los Planes de iniciativa privada*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 57 sobre el derecho de consulta y los avances de planeamiento, el procedimiento de aprobación de los Planes Parciales de iniciativa particular se

llevará a cabo de conformidad con lo previsto en este artículo.

2. Presentado el proyecto de Plan el Alcalde sólo podrá denegar su aprobación inicial por infracción manifiesta de las exigencias formales o materiales previstas en la Ley o en el Plan General de Ordenación.

Si transcurren tres meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal el Plan se entenderá inicialmente aprobado y se abrirá el trámite de información pública a iniciativa de los interesados. En lo demás se seguirá lo dispuesto en el artículo 74.

Los anuncios a que hace referencia el párrafo a) del artículo 74 serán a costa del interesado.

3. Aprobado inicialmente el Plan por el Alcalde se seguirá el mismo régimen y procedimiento previsto en el artículo anterior.

4. En el trámite de consulta a que se refiere el artículo 57, en un momento posterior o, en todo caso, en la aprobación inicial la Administración deberá fijar el sistema o sistemas de actuación propuestos por los particulares de no venir éste impuesto por el Plan que se pretende desarrollar.

5. El Ayuntamiento o, en su caso, la Comisión Regional de Urbanismo sólo podrán denegar la aprobación del Plan por los motivos enumerados en el apartado 2 del artículo 71, pero aquél podrá motivadamente imponer decisiones y soluciones concretas distintas que, sin oponerse al Plan General de Ordenación, no afecten en lo sustancial a las bases aceptadas.

SECCIÓN 4
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES ESPECIALES

Artículo 76 *Procedimiento*

1. La aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el apartado 1 del artículo 59 corresponde al Gobierno siguiendo el procedimiento previsto para la aprobación de las Normas Urbanísticas Regionales en el artículo 23 de esta Ley, incumbiendo, salvo en el supuesto de desarrollo de las mismas, su formulación y elaboración a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y su aprobación inicial y provisional a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio.

2. La aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el apartado 2 del artículo 59 se regirá por el procedimiento previsto en el artículo 74 para los Planes Parciales, correspondiendo la aprobación definitiva, según los casos, al Ayuntamiento Pleno o a la Comisión Regional de Urbanismo, en los términos del apartado 3 del artículo 73 de esta Ley.

3. El procedimiento de aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el apartado 3 del artículo 59 será el previsto para los Planes Generales de Ordenación Urbana exceptuándose el trámite del artículo 67.

4. La aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el apartado 4 del artículo 59 se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en la normativa sectorial de que se trate y, en su defecto, conforme a lo previsto en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 77 *Informes*

En el procedimiento de aprobación de los Planes Especiales a que se refieren los apartados 1 a 3 del artículo 59 quedará siempre garantizado, como trámite esencial, el informe previo de los órganos competentes por razón de la materia de la Administración Autonómica y, en su caso, de la Administración General del Estado. Salvo previsión en contrario de la normativa sectorial, dicho informe se entenderá favorable por el transcurso de un mes sin oposición una vez efectuada la oportuna comunicación.

SECCIÓN 5

ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS DEMÁS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

Artículo 78 *Aprobación de los Estudios de Detalle*

1. Los Estudios de Detalle serán de iniciativa pública o privada.

2. Los Estudios de Detalle serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos y se someterán a información pública por plazo de veinte días.

3. Los Estudios de Detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de dos meses y se someterán al mismo trámite de información pública previsto en el apartado anterior.

4. A la vista del resultado de la información pública el órgano municipal competente conforme a la legislación de Régimen Local los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes

5. El plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle será de dos meses desde que se inicie el período de información pública tras su aprobación inicial. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido resolución expresa los Estudios de Detalle se entenderán aprobados definitivamente por silencio administrativo, salvo que se den las circunstancias limitativas del párrafo e) del artículo 74 de esta Ley.

Artículo 79 *Aprobación de Ordenanzas*

La aprobación de las Ordenanzas urbanísticas a que se refiere el artículo 62 se llevará a cabo de conformidad con el procedimiento establecido en la legislación de régimen local.

Artículo 80 *Aprobación de los Proyectos de Urbanización*

Los Proyectos de Urbanización serán redactados por la Administración actuante o, en su caso, por los propietarios o promotores de la urbanización de que se trate. Serán aprobados por el Alcalde y notificados a los directamente afectados.

SECCIÓN 6
VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LOS PLANES DE URBANISMO

Artículo 81 *Reglas generales*

1. Los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida.

2. La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.

Artículo 82 *Revisión*

1. Se considera revisión del Plan General de Ordenación Urbana las alteraciones del mismo que afecten de manera sustancial a la estructura y ordenación general en él contemplada.

2. Procederá la revisión del Plan cuando se den las circunstancias establecidas en el mismo, en particular el cumplimiento de plazos eventualmente previstos o exigidos; cuando el Plan resulte afectado por normas o planes cuyas determinaciones resulten vinculantes; y, en general, cuando lo exijan las circunstancias o resulte conveniente por razones de oportunidad.

3. Las modificaciones de planeamiento urbanístico que conlleven por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbano o urbanizable del municipio, supondrán, en todo caso, la revisión del planeamiento.

Asimismo, supondrá revisión de planeamiento urbanístico el desarrollo de sectores de suelo

urbanizable residual cuando concurran las circunstancias especificadas en el párrafo anterior.

4. La revisión del contenido de los Planes se llevará a cabo conforme a las mismas reglas y requisitos establecidos para su aprobación.

Artículo 83 *Modificación*

1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento la alteración de la delimitación de los Sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión.

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente.

Cuando se trate de modificaciones que tengan por objeto la construcción de un porcentaje determinado de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en la documentación de la modificación se establecerán las condiciones para que dichas viviendas se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

3. El procedimiento para efectuar modificaciones en los instrumentos de planeamiento será el mismo que el previsto para su aprobación, con excepción de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana en las que se atenderá a las siguientes reglas:

a) El trámite previsto en el artículo 67 tendrá carácter meramente potestativo.

b) Con la excepción de lo dispuesto en el apartado 6, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento. A estos efectos, una vez finalizado el trámite de información pública y aprobado provisionalmente el Plan, el Ayuntamiento lo enviará a la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá emitir informe negativo vinculante por alguno de los motivos del apartado 2 del artículo 71. Caso de no producirse dicho informe en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo el silencio se entiende estimatorio. No se producirá el efecto señalado si la modificación del Plan no incluyera su documentación formal completa o si contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía.

c) Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones de detalle que autorizan los artículos 44.2, 54 y 55 seguirán respecto de ellas el régimen de modificación de los Planes Parciales.

4. Cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo. En suelo urbano consolidado, pueden ser sustituidas dichas cesiones por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.

5. Cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros servicios que, aunque de diferente finalidad, sean de similar categoría.

6. Cuando la modificación del Plan tenga por objeto u ocasione una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan la aprobación corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo que tendrá en cuenta, además de las especificaciones generales del artículo 71, la necesidad de mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Plan vigente. La alteración de espacios libres privados previstos al

amparo del apartado 4 del artículo 40 de esta Ley, tendrá idéntico tratamiento.

7. Cuando la modificación del Plan General afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes podrá tramitarse la modificación de éstos de forma simultánea a la de aquél. Se seguirán en paralelo expedientes separados, de aprobación sucesiva.

CAPÍTULO V
EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES

Artículo 84 *Publicación y entrada en vigor*

1. Los Planes urbanísticos y los Estudios de Detalle entrarán en vigor una vez efectuada su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, que promoverá el órgano que los hubiera aprobado definitivamente.

Junto con el acuerdo de aprobación y además del articulado de las normas urbanísticas según lo dispuesto en la legislación de régimen local, la publicación incluirá la Memoria del Plan y una relación pormenorizada y numerada de todos los demás documentos de que conste formalmente aquél.

2. En los supuestos de aprobación parcial la parte objeto de reparos no entrará en vigor hasta que se publique el acuerdo de aprobación definitiva de la correspondiente rectificación. El órgano competente para la aprobación dispondrá en tal caso la publicación conjunta y refundida de los documentos que constituyen el Plan en los términos del apartado anterior.

Artículo 85 *Obligatoriedad*

1. Las Administraciones Públicas y los particulares quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en los Planes y Normas urbanísticos de acuerdo con su estructura jerárquica y de conformidad con lo previsto en los mismos.

2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en el planeamiento urbanístico, así como las que, con independencia del mismo, se concedieren.

Artículo 86 *Publicidad*

1. Con independencia de la publicación formal de los Planes los Ayuntamientos están obligados a facilitar los derechos de los ciudadanos enumerados en esta Ley y, en concreto, a propiciar la máxima publicidad de los Planes de urbanismo cuya documentación oficial y completa podrá ser consultada en cualquier momento, en horas de oficina, por cuantas personas lo soliciten sin necesidad de demostrar un interés personal específico.

Todos los Ayuntamientos estarán obligados a editar una versión completa de sus Planes Generales de Ordenación Urbana, que podrán comercializar directamente o a través de los circuitos especializados habituales a los efectos y de conformidad con el párrafo d) del artículo 8 de esta Ley.

2. Los particulares podrán solicitar por escrito información sobre las circunstancias urbanísticas de una determinada finca o zona del término municipal. La información que el Ayuntamiento proporcione contendrá todos los datos necesarios para identificar el régimen aplicable al área, ámbito o propiedad de que se trate, debiendo contener, además de los datos identificativos necesarios, referencia a la clase de suelo, normativa o planeamiento aplicable y posibilidades de utilización.

3. Toda publicidad de promoción de viviendas deberá incluir una referencia a la fecha de aprobación del instrumento de ordenación que corresponda o, en su caso, de la pertinente autorización o licencia. El incumplimiento de esta prescripción será considerado infracción urbanística grave, con independencia de lo dispuesto en la normativa general de defensa de los consumidores.

4. En las enajenaciones de terrenos se estará a lo dispuesto en la legislación estatal sobre régimen del suelo y valoraciones.

Artículo 87 *Legitimación de expropiaciones*

1. La aprobación de los Planes implicará la declaración de utilidad pública de todas las obras precisas y la necesidad de ocupación de los terrenos, bienes y derechos correspondientes a los efectos de su expropiación, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

2. El planeamiento preverá en cada caso el contenido, alcance y finalidad de los bienes y derechos que sea necesario expropiar.

3. Cuando transcurran cuatro años desde la entrada en vigor de un Plan sin que se lleve a efecto la expropiación prevista en el mismo respecto de terrenos no susceptibles de edificación y aprovechamiento privado y que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la distribución de los beneficios y cargas en los términos previstos en esta Ley, el titular de los bienes o sus causahabientes advertirán a la Administración de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, si transcurriese otro año desde el momento de efectuar la advertencia.

A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si pasaran tres meses sin que la Administración la acepte, podrá dirigirse al Jurado Provincial de Expropiación u órgano equivalente, que fijará el justiprecio conforme a los criterios y de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación estatal aplicable. La valoración se entenderá referida al momento de la iniciación del expediente.

Artículo 88 *Edificios fuera de ordenación*

1. Los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación. Quedarán en todo caso fuera de ordenación los edificios y construcciones cuya expropiación o demolición estuviera expresamente prevista en el Plan.

2. De conformidad con lo dispuesto en el párrafo f) del apartado 1 del artículo 44 el Plan General deberá relacionar expresamente los edificios o instalaciones calificados como fuera de ordenación o establecer los criterios objetivos que permitan su identificación concreta. No obstante, cuando alguna instalación resultara claramente disconforme con las previsiones del Plan en atención a los criterios del apartado 1 de este artículo y no apareciera en la relación de edificios fuera de ordenación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, resolverá sobre su situación jurídica, con audiencia previa del interesado. La resolución que concrete el régimen de fuera de ordenación podrá suplir la ausencia de previsión del Plan.

3. Salvo que el propio planeamiento disponga otra cosa, en los edificios que se declaren fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, aunque sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la seguridad física del inmueble. En dichos edificios podrán asimismo realizarse otro tipo de obras cuando, a requerimiento de los propietarios, el Ayuntamiento levante acta previa en la que se recoja el estado, situación y valoración del edificio a efectos de expropiación y ésta sea aceptada expresamente por aquéllos.

4. Cuando la disconformidad con el Plan no impida la edificación en el mismo solar, el propietario podrá obtener licencia de demolición sometiéndose en lo sucesivo al nuevo planeamiento en los términos que resulten de la clase de suelo de que se trate. Los eventuales arrendatarios tendrán el derecho de retorno que les reconoce la legislación del Estado.

CAPÍTULO VI
EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN LOS PEQUEÑOS MUNICIPIOS

Artículo 89 *Pequeños Municipios*

A los efectos de esta Ley se entiende por pequeños Municipios los que tengan una población de derecho inferior a los 1.000 habitantes y un número de viviendas no superior a 400.

Ello no obstante, el Gobierno podrá extender, total o parcialmente, el régimen urbanístico previsto para estos municipios a aquellos otros que, aun superando el requisito del número de viviendas, tengan una población inferior a 1.500 habitantes y cuyas características de población, estructura y morfología así lo aconsejen. El acuerdo deberá ser motivado y publicado en el «Boletín Oficial de Cantabria».

Artículo 90 *Plan General de Ordenación Urbana de los pequeños municipios*

1. El Plan de Ordenación Urbana de los pequeños Municipios deberá, como mínimo, clasificar el suelo, determinando el ámbito territorial de cada una de sus posibles clases. Establecerá también la ordenación detallada del suelo urbano y, en su caso, el régimen de protección del suelo rústico. De prever suelo urbanizable, contendrá al menos las condiciones negativas de su ordenación

Ello no obstante, el Plan podrá contener cualesquiera otras determinaciones previstas con carácter general en esta Ley para los Planes Generales.

2. En el suelo urbano, el Plan podrá señalar las alineaciones y rasantes que sean necesarias. De no hacerlo el Plan se fijarán en Estudios de Detalle o mediante Ordenanzas municipales.

3. Salvo disposición en contrario del Plan General, en el suelo urbano de los municipios a los que se refiere este Capítulo no serán de aplicación las reservas mínimas de espacios libres previstas en los artículos 39 y 40 de esta Ley.

4. El contenido del Plan General se desarrollará en la documentación a que se refiere el artículo 52 de esta Ley, salvo, y sin perjuicio de la memoria de sostenibilidad económica prevista en la legislación básica estatal, el estudio del párrafo e) del apartado 1 de dicho artículo, que no será necesario. El resto de la documentación se reducirá al mínimo imprescindible para identificar y concretar las determinaciones del Plan.

Artículo 91 *Procedimiento de aprobación del Plan en los pequeños municipios*

El procedimiento de aprobación del Plan General en los municipios a que se refiere el artículo 89 será el regulado en los artículos 66 y siguientes de esta Ley, con las siguientes especialidades:

a) El Plan será elaborado por el Ayuntamiento, que, en aplicación de las previsiones de la legislación de régimen local, podrá solicitar la ayuda técnica o económica de la Comunidad Autónoma.

b) No será obligatorio el trámite previo a que se refiere el artículo 67.

c) El plazo del silencio positivo previsto en el apartado 4 del artículo 71 será de tres meses.

TÍTULO II
CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

CAPÍTULO I
CLASIFICACIÓN DEL SUELO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 92 *Clases de suelo*

1. A los efectos de esta Ley el suelo se clasifica en urbano, urbanizable y rústico.

2. El suelo urbano puede ser consolidado y no consolidado.

3. El suelo urbanizable podrá ser delimitado o residual.

4. El suelo rústico puede ser suelo rústico de especial protección o suelo rústico de protección

ordinaria.

Artículo 93 *Clasificación del suelo*

Corresponde al Plan General la clasificación del suelo de todo el término municipal en todas o algunas de las clases y categorías enumeradas en el artículo anterior.

Artículo 94 *Clasificación del suelo en municipios sin Plan*

1. De conformidad con la legislación del Estado, en los municipios sin Plan General no existirá la categoría de suelo urbanizable. El suelo rústico será el suelo residual delimitado negativamente por referencia al suelo urbano. El suelo urbano adquiere tal condición de acuerdo con los criterios derivados de esta misma Ley.

2. En los municipios sin Plan, el suelo urbano seguirá el régimen del suelo urbano consolidado. El resto del suelo estará sometido al régimen del suelo rústico de especial protección, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Quinta, apartado 2, y en la Disposición Transitoria Novena de esta Ley

CAPÍTULO II
DETERMINACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

SECCIÓN 1
SUELO URBANO

Artículo 95 *Suelo urbano*

1. Tendrán la condición de suelo urbano:

a) Los terrenos ya transformados que el Plan General incluya en esta clase de suelo por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello, en los términos que reglamentariamente se establezcan, integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.

b) Los terrenos que el Plan General incluya por estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reúna como mínimo tres de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.

d) Los terrenos que, no contando con los requisitos legalmente establecidos para ser clasificados como suelos urbanos, sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado que merezca una consideración específica en función de sus características morfológicas, tipología tradicional de las edificaciones, vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o circunstancias de otra índole que manifiesten la imbricación racional del núcleo con el medio físico donde se sitúa.

2.- En los municipios sin Plan tendrán la condición de suelo urbano tanto los terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que se permitan y estando integrados en una malla urbana, como los terrenos que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en la mitad de su superficie.

Del mismo modo podrán delimitar los suelos de núcleo tradicional regulados en la letra d) del apartado anterior.

A estos efectos el Ayuntamiento Pleno delimitará gráficamente dichos terrenos, sometiendo dicha delimitación a información pública por plazo de veinte días, tras su aprobación inicial. La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá emitirse en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo.

Artículo 96 *Suelo urbano consolidado y no consolidado*

1. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente como tales por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente.

2. El resto del suelo urbano tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

Artículo 97 *Derechos en el suelo urbano consolidado*

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado tendrán derecho a edificar en ellos conforme a las condiciones y requisitos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico una vez completada su urbanización y cumplidos los deberes a que se refiere el artículo 98.

Artículo 98 *Deberes en el suelo urbano consolidado*

En suelo urbano consolidado, los promotores tienen los siguientes deberes:

a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.

b) Regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

c) Ceder gratuitamente y libre de cargas al Municipio los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas.

d) Edificar los solares en las condiciones y plazos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico.

e) En las modificaciones de planeamiento, ceder, libre de cargas, el suelo correspondiente al 10% del incremento de la edificabilidad generada por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevo uso respecto de la preexistente. Dicha cesión podrá ser sustituida por su equivalente económico conforme a lo dispuesto en la legislación estatal de suelo.

Artículo 99 *Derechos en el suelo urbano no consolidado*

Los promotores de terrenos en el suelo urbano no consolidado tendrán derecho a su consolidación y posterior edificación en las condiciones y requisitos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo 100.

Artículo 100 *Deberes en suelo urbano no consolidado*

En suelo urbano no consolidado, los promotores tienen los siguientes deberes:

a) Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material.

b) Ceder gratuitamente al Municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales

incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.

c) Costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los t errenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición desolar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales.

d) Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al quince por ciento del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación.

El planeamiento excepcionalmente podrá reducir o incrementar dicho porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un 20% en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio de los restantes de su misma categoría de suelo.

Cuando se acredite la imposibilidad de ceder parcelas edificables para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, el Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado. En todo caso, el Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo de cesión, debiendo tenerse en cuenta este criterio en el supuesto de sustitución económica.

e) Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico.

Artículo 100 bis *Régimen del suelo urbano de núcleo tradicional*

1. Los núcleos tradicionales delimitados por el planeamiento se regirán por el régimen de suelo urbano de los pequeños municipios previsto en el Capítulo VII del Título III de esta Ley.

2.- El planeamiento regulará el régimen de derechos y deberes así como las condiciones de uso y de edificación de los núcleos tradicionales, quedando prohibidos todas aquellas actividades, construcciones y usos que desvirtúen las características que hayan fundamentado la inclusión de los terrenos dentro de la categoría de núcleo tradicional.

3. Los núcleos tradicionales identificados en las delimitaciones gráficas de suelo urbano se regirán por las Normas Urbanísticas Regionales

Artículo 101 *Solar*

Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas y aptas para la edificación y uso inmediato que reúnan los siguientes requisitos:

a) Si existe planeamiento, que estén urbanizadas con arreglo a las normas y criterios establecidos en él, debiendo tener señaladas, en todo caso, alineaciones y rasantes.

b) Si no existiere planeamiento o en ausencia de determinación de éste, se precisará que, además de contar con los requisitos generales del párrafo a) del apartado 1 del artículo 95, la vía a la que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras.

Artículo 102 *Disposiciones comunes para el suelo urbano*

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta que adquieran la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las correspondientes garantías.

En las mismas condiciones podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases.

2. En casos justificados podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas del suelo urbano no consolidado, siempre que la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente queden suficientemente garantizados y el propietario asuma las obligaciones que le correspondan mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento. Los citados usos cesarán y las obras serán demolidas sin indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 102 bis *Actuaciones sobre el medio urbano*

En los términos previstos en la legislación estatal, en el suelo urbano se podrán llevar a cabo actuaciones sobre el medio urbano dirigidas a la rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

En el suelo urbano consolidado por la urbanización también se podrán llevar a cabo operaciones de renovación o reforma de la urbanización, que lleven consigo la creación de nuevas parcelas aptas para la edificación distintas de las preexistentes.

La delimitación de estos ámbitos de actuación se llevará a cabo por el procedimiento de delimitación de unidades de actuación. Cuando la viabilidad de la operación exija modificar la ordenación preexistente, ésta se podrá llevar a cabo mediante la modificación del planeamiento general, o mediante un plan especial de renovación o reforma interior que, justificadamente, podrá modificar las determinaciones del planeamiento general.

Los promotores deberán cumplir los deberes previstos en la legislación estatal para este tipo de operaciones, con las siguientes salvedades:

a) La cesión de suelo libre de cargas correspondiente al 10% del aprovechamiento se determinará atendiendo sólo al incremento de aprovechamiento generado por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevo uso respecto de la ordenación preexistente o, en caso de no haberse materializado, de los derechos previamente adquiridos en anteriores procesos de equidistribución. No obstante, este deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, o por la monetización de ese derecho.

b) La equidistribución que tenga lugar entre los titulares de derechos incluidos en el ámbito de actuación determinará la adjudicación a cada uno de ellos de las parcelas resultantes o derechos sobre el vuelo, suelo o subsuelo, en proporción a sus respectivas aportaciones.

SECCIÓN 2
SUELO URBANIZABLE

Artículo 103 *Suelo urbanizable*

Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que, motivadamente y conforme al planeamiento general, puedan ser objeto de transformación por ser los suelos precisos e idóneos para atender las necesidades de transformación urbanística.

Artículo 104 *Suelo urbanizable delimitado y residual*

1. Tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los terrenos que el Plan General defina por considerarlos motivadamente de urbanización prioritaria para garantizar un desarrollo urbano racional.

El Plan General establecerá las concretas condiciones de ejecución en este tipo de suelo, que será dividido en uno o varios Sectores a efectos de su urbanización.

2.- Los terrenos que no sean incluidos por el Plan en la categoría a que se refiere el apartado anterior tendrán la consideración de suelo urbanizable residual, pudiendo desarrollarse aquellos destinados a uso residencial una vez agotado mayoritariamente el suelo urbanizable delimitado.

Artículo 105 *Derechos en el suelo urbanizable*

1. Salvo que el Plan General hubiera adelantado las determinaciones y condiciones propias del Plan Parcial para poder actuar directamente sin él, los terrenos clasificados como suelo urbanizable estarán sujetos a la limitación de no poder ser urbanizados hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial que regule y contemple las condiciones de la urbanización y de su posterior edificación una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo 106.

2. En los supuestos a que hace referencia el apartado anterior, mientras no se apruebe el Plan Parcial, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 107, los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su estricta naturaleza rústica, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares propios de los mismos. Durante ese tiempo, se aplicará para este tipo de suelo el régimen establecido en el artículo 113 de esta Ley para el suelo rústico de protección ordinaria, con la excepción de las viviendas unifamiliares y demás construcciones a que hace referencia el apartado 2.e) de dicho artículo, respecto de las cuales se seguirá el siguiente régimen:

a) Estarán prohibidas en el suelo urbanizable delimitado.

b) Serán posibles en el suelo urbanizable residual en los términos establecidos en la presente Ley, salvo que el Plan General las prohíba expresamente para no condicionar el desarrollo urbano de dicho suelo.

3. Tendrán también derecho los propietarios de estos terrenos a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo o proponiendo por sí mismos un Plan de iniciativa particular en los términos previstos en los artículos 57 y 75 de esta Ley.

Artículo 106 *Deberes en el suelo urbanizable*

Para la ejecución del planeamiento de desarrollo y consolidar el derecho a edificar los promotores de terrenos en el suelo urbanizable tendrán los mismos deberes previstos en el artículo 100 de esta Ley para los promotores de suelo urbano no consolidado.

En el suelo urbanizable residual el deber de costear y, en su caso, ejecutar la urbanización incluye las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación pretendida y las de ampliación o refuerzo de dichos sistemas que imponga la dimensión, densidad e intensidad de uso que aquélla genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que el planeamiento general establezca para dotar de autonomía técnica a la actuación de que se trate.

Artículo 107 *Usos y obras provisionales en suelo urbanizable*

En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial que permita la urbanización, podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén prohibidos por esta Ley, la legislación sectorial o el planeamiento municipal aplicable. Los citados usos cesarán y las obras serán demolidas sin indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se regirá por el procedimiento propio de la licencias y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN 3
SUELO RÚSTICO

Artículo 108 *Suelo rústico de especial protección*

1. Tendrán la condición de suelo rústico de especial protección los terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que el régimen de usos previsto conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente sea incompatible con su transformación mediante la urbanización en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Conforme a lo anterior podrá asignarse otra clasificación distinta a la de suelo rústico de especial protección a los suelos en los que concurra alguno de los valores o restricciones establecidos en el párrafo anterior, siempre que se sujeten a un régimen de usos que no menoscaben los valores que se quieren proteger, ni se desconozca el concreto régimen limitativo establecido en el planeamiento territorial o la legislación sectorial.

b) Que sean clasificados como tales por los Planes Generales de Ordenación Urbana por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a los valores genéricos a que se ha hecho referencia en el párrafo a) anterior, a sus riquezas naturales o a su importancia agrícola, forestal o ganadera.

2. El suelo rústico de especial protección quedará sujeto al régimen previsto para este tipo de suelo en los artículos siguientes.

Artículo 109 *Suelo rústico de protección ordinaria*

1. Tendrán la consideración de suelo rústico de protección ordinaria los terrenos a los que, no reuniendo los requisitos y características del artículo anterior, el Plan General les reconozca tal carácter con objeto de preservarlos de las construcciones propias de las zonas urbanas y de su desarrollo urbano integral.

2. El suelo rústico de protección ordinaria quedará sujeto al régimen previsto para este tipo de suelo en los artículos siguientes.

Artículo 110 *Derechos de los propietarios de suelo rústico*

Los propietarios de suelo clasificado como rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros semejantes vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento territorial y urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 111 a 116 de esta Ley.

Artículo 111 *Limitaciones de los propietarios en suelo rústico*

1. En el suelo rústico quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en esta Ley, en el planeamiento urbanístico o, en su defecto, en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de concentrar propiedades.

b) Que se destine una de las fincas resultantes a cualquier tipo de uso no agrario permitido en esta Ley, y siempre que no dé lugar a construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones y otras propias del entorno urbano. A estos efectos, deberá solicitarse la correspondiente licencia dentro del plazo de un año desde la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, y ejecutarse en el plazo establecido en la licencia o en sus prórrogas, haciéndose constar estas condiciones en la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, que se unirá en la escritura pública que se otorgue para su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma que corresponda conforme a la legislación hipotecaria.

2. Los propietarios de terrenos en suelo rústico no podrán exigir de las Administraciones Públicas obras de urbanización y servicios urbanísticos.

Artículo 112 *Régimen del suelo rústico de especial protección*

1. En el suelo rústico de especial protección estarán prohibidas las construcciones, instalaciones, actividades y usos que impliquen la transformación de su naturaleza y destino o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial y la legislación sectorial. En los suelos rústicos especialmente protegidos incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo.

2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

a) Las que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.

b) Las que sean complementarias de las explotaciones a las que se refiere el párrafo a), teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.

c) Las que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.

d) Las que sean consideradas de interés público o social por la Administración sectorial correspondiente.

e) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser ése su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.

f) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.

g) La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas.

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.

Si las edificaciones preexistentes estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento se permitirá la reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Asimismo, se podrá ampliar la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que se conserven, restauren o mejoren los caracteres arquitectónicos que determinaron su inclusión en el Catálogo.

Si las edificaciones preexistentes no estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento, por haber experimentado reformas que hubieran determinado la pérdida de los iniciales caracteres arquitectónicos de las edificaciones propias del entorno rural, se podrá tramitar por el procedimiento del artículo 116 de esta Ley la autorización de obras de restauración, renovación y reforma que lleven aparejada la ampliación de la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que, como consecuencia de las obras, se recuperen los caracteres iniciales de la edificación, y condicionando la autorización a que con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal el Ayuntamiento modifique el Catálogo para incluir dicha edificación.

En todos los casos, si la edificación tuviera características arquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas.

3. Para autorizar las construcciones y usos a los que se refiere este artículo, se tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como especialmente protegido.

Artículo 113 *Régimen del suelo rústico de protección ordinaria*

1. En los suelos rústicos de protección ordinaria incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo.

2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

a) Las mencionadas en el apartado 2 del artículo anterior.

b) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y

comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades.

c) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.

d) Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.

e) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los términos establecidos en la disposición adicional quinta y en la disposición transitoria novena de esta Ley.

Artículo 114 *Construcciones en suelo rústico*

1. Sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que establezca la legislación aplicable o el planeamiento sectorial territorial o urbanístico, a las nuevas construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico les serán de aplicación las siguientes condiciones:

a) Será de aplicación en todo caso lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la presente Ley como normas de aplicación directa.

b) Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano.

c) Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela.

d) Las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento, y se procurará que los servicios se extiendan soterrados.

e) Sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria novena, para la construcción de una vivienda, la parcela mínima será al menos de dos mil metros cuadrados, salvo que el planeamiento establezca una parcela mínima inferior.

f) Los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea de tres metros, salvo que el planeamiento establezca una distancia mínima inferior, en atención a las características del entorno. Los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con esos límites, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.

g) Se respetarán y, en su caso, se repondrán, los cierres de piedra perimetrales de la parcela objeto de edificación, y se respetarán los setos vivos y arbolado relevantes.

h) La altura máxima de las viviendas que puedan autorizarse no será superior a nueve metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbrera.

i) Las explotaciones agropecuarias permitidas por el planeamiento, así como sus ampliaciones, tendrán en cualquier caso la condición de uso compatible con las construcciones residenciales y de ocio y turismo rural que se edifiquen al amparo de esta sección.

j) Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, salvo justificación

expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles.

2. Para la autorización de las obras, construcciones y usos en los ámbitos regulados por instrumentos de planificación sectorial o territorial deberán tenerse en cuenta los criterios establecidos en los mismos, y, en su defecto, se deberá analizar la solicitud ponderando el carácter ordinario o excepcional con que el plan sectorial o territorial prevé el uso, las condiciones del entorno, la necesidad que satisface y la menor afección al espacio protegido.

3. El Ayuntamiento, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 62 de esta Ley, podrá determinar las condiciones estéticas y de diseño permitidas para las construcciones autorizables en suelo rústico.

Artículo 115 *Competencia para autorizar construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico*

1. La autorización para las construcciones, instalaciones y usos permitidos en el artículo 112 de esta Ley en el suelo rústico de especial protección corresponderá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU), sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable y de lo establecido en el apartado 4 del presente artículo.

2. La autorización para las construcciones, instalaciones y usos permitidos en el artículo 113 de esta Ley en el suelo rústico de protección ordinaria, y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, y de lo establecido en el apartado 4 del presente artículo, corresponderá:

a) Al Ayuntamiento, en los municipios con Plan General, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que será vinculante cuando proponga la denegación fundada en infracción concreta de los requisitos y condiciones previstos en esta Ley o en el planeamiento territorial.

b) A la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los municipios sin Plan General.

3. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando las instalaciones, construcciones y usos se extiendan a más de un término municipal, la competencia corresponderá, en todo caso, a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial y en la legislación sectorial, se podrán autorizar directamente, mediante la licencia municipal, las siguientes actuaciones:

a) Las obras de mantenimiento, conservación, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes que no impliquen cambio de uso ni aumento de volumen.

b) La nivelación de terrenos no vinculada a usos constructivos, sin afectar a los valores naturales, culturales y paisajísticos de la finca y que no implique la generación de riesgos.

c) Pequeñas instalaciones o edificaciones, de una superficie máxima de seis metros cuadrados, destinadas a la guarda de aperos de labranza o cobijo de animales domésticos.

Artículo 116 *Procedimiento para autorizar construcciones en suelo rústico*

1. El procedimiento para otorgar la autorización a que se refieren los apartados 1 y 2.b) del artículo anterior, será el siguiente:

a) Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, en la que se expresarán las siguientes circunstancias y se acompañará la documentación que se indica a continuación:

1.º Características del emplazamiento y construcción o instalación que se pretenda, que quedarán reflejadas en un plano de situación, y, en su caso, indicación de la distancia de la

edificación prevista al suelo urbano.

2.º Si se trata de nuevas construcciones o instalaciones sin control ambiental previo, un estudio de adaptación al entorno a que se refiere el artículo 190.d) donde se introducirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción solicitada, así como el respeto a la tipología y las condiciones volumétricas de la zona. Además, deberá aportar justificación de la no concurrencia de riesgos naturales o antrópicos, y de la inexistencia de valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse comprometidos por la actuación.

3.º En los supuestos de obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma sobre edificaciones preexistentes previstas en el artículo 112.2.h), y, por remisión, en el artículo 113.2.a), deberá aportarse la documentación, y, en su caso, justificación de la adecuación de la edificación resultante a las características tipológicas y constructivas de una edificación propia del entorno rural que la hagan merecedora de su inclusión en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.

4.º Las autorizaciones que, preceptivamente, hayan de obtenerse según la legislación sectorial.

5.º Los demás documentos exigidos por normas especiales.

b) Sometimiento de la solicitud a información pública, por plazo de quince días. El citado trámite será anunciado en el Boletín Oficial de Cantabria, y se someterá a los demás requisitos previstos en la legislación del procedimiento administrativo común. Cuando se trate de infraestructuras lineales, no será necesario el trámite de información pública siempre que se acredite que, al solicitar las previas autorizaciones a la Administración sectorial competente, el proyecto ya se sometió a dicho trámite.

c) Informe del Ayuntamiento, que deberá pronunciarse sobre el cumplimiento del planeamiento vigente y de las normas de aplicación directa, así como, con carácter preliminar, sobre la posible existencia de valores ambientales, sobre la inexistencia de riesgos naturales acreditados y, en su caso, sobre la distancia de la edificación prevista al suelo urbano.

d) Resolución definitiva motivada de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y ulterior comunicación al Ayuntamiento.

La autorización a que se refiere este apartado es independiente de la licencia urbanística, que se regulará por su normativa específica.

2. Cuanto se trate de la autorización de construcciones, instalaciones y usos que se extiendan por más de un término municipal, el procedimiento será el siguiente:

a) Presentación de la solicitud ante la Consejería competente en materia de Urbanismo, acompañando un plano de situación de las instalaciones proyectadas, las autorizaciones que preceptivamente hayan de haberse obtenido conforme a la normativa sectorial de aplicación, así como cualesquiera otros extremos que se estime oportuno acompañar.

b) Comunicación a los Ayuntamientos por cuyos términos municipales se extiende la instalación, a fin de que puedan formular alegaciones en el plazo de quince días, salvo que, en el caso de las infraestructuras lineales, se acredite que, al solicitar las previas autorizaciones a la Administración sectorial competente, el proyecto ya se sometió a consulta de los Ayuntamientos afectados.

c) Sometimiento del expediente a un trámite de información pública por plazo de quince días, salvo que, en el caso de las infraestructuras lineales, se acredite que, al solicitar las previas

autorizaciones a la Administración sectorial competente, el proyecto ya se sometió a ese trámite de información pública.

d) Resolución de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y comunicación al promotor y a los Ayuntamientos afectados.

3. Cuando la competencia para otorgar la autorización a que se refiere el apartado 2 del artículo anterior corresponda al Ayuntamiento, la solicitud se integrará en el procedimiento previsto para la obtención de licencias urbanísticas, con las siguientes peculiaridades:

a) Será preceptivo un período de información pública por plazo no inferior a quince días. El citado trámite será anunciado en el Boletín Oficial de Cantabria y se someterá a los demás requisitos previstos en la legislación del procedimiento administrativo común. Cuando se trate de infraestructuras lineales, no será necesario el trámite de información pública siempre que se acredite que, al solicitar las previas autorizaciones a la Administración sectorial competente, el proyecto ya se sometió a dicho trámite.

b) Al mismo tiempo que se inicia el período de información pública, la solicitud será comunicada a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los efectos del informe a que se refiere el artículo 115.2.a) de esta Ley. Transcurridos dos meses desde que la documentación completa haya tenido entrada en el registro de la Comisión sin que la misma se haya pronunciado, se entenderá que el informe es favorable.

4. Transcurridos tres meses desde que la documentación completa tenga entrada en el registro del órgano competente para resolver, sin que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo o, en su caso, el Ayuntamiento resuelvan acerca de la solicitud, ésta se entenderá desestimada.

5. En los supuestos de los apartados 1 a 3 de este artículo, transcurridos dos meses desde la solicitud que incluya, completa, la documentación exigida, el particular podrá promover el trámite de información pública instando al efecto lo que proceda.

6. Los terrenos de suelo rústico en los que se autoricen las construcciones e instalaciones a que se refieren los artículos 112 y 113 quedarán vinculados al uso autorizado, debiendo dejar constancia en el Registro de la Propiedad de las limitaciones impuestas por la autorización. Las autorizaciones adoptadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo tendrán una vigencia de un año durante el cual deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal

TÍTULO III
EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 117 *Gestión urbanística*

1. Se entiende por ejecución o gestión urbanística el conjunto de actuaciones, públicas o privadas, encaminadas a plasmar en el terreno las previsiones del planeamiento, incluyendo las operaciones necesarias para concretar el derecho de los afectados a la justa distribución de beneficios y cargas y el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización.

2. La ejecución del planeamiento se llevará normalmente a cabo por unidades completas de actuación y a través de alguno de los sistemas previstos en la Ley.

3. En el suelo urbano consolidado la ejecución del planeamiento podrá efectuarse mediante

actuaciones aisladas.

4. Las Administraciones Públicas podrán llevar a cabo también actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo para la ejecución de los sistemas generales o cualesquiera otras dotaciones urbanísticas.

Artículo 118 *Competencias y entes de gestión*

1. La ejecución de los Planes de Ordenación Urbana corresponde a los Municipios, sin perjuicio de la participación de los particulares, en los términos establecidos en la presente Ley.

2. Los Municipios y la Comunidad Autónoma podrán constituir al efecto entes de naturaleza pública o privada para la ejecución del planeamiento correspondiente, así como agruparse con otros y constituir entes conjuntos en los términos previstos en la legislación de régimen local.

3. Las sociedades mercantiles públicas autonómicas que tengan como objeto la gestión y desarrollo de suelo industrial y residencial para cualquier régimen de viviendas de protección oficial tendrán la consideración de beneficiarias en la ejecución de los planes que se desarrollen por el sistema de expropiación forzosa.

Artículo 119 *Entidades urbanísticas colaboradoras*

1. Los interesados afectados por actuaciones urbanísticas podrán participar en su gestión mediante entidades urbanísticas colaboradoras destinadas a la ejecución, conservación y mantenimiento de la urbanización.

2. Las entidades urbanísticas colaboradoras cuando ejerzan funciones públicas tendrán carácter administrativo, dependerán del Ayuntamiento respectivo y se regirán por el Derecho Público en lo relativo a su organización, formación de la voluntad de sus órganos y relaciones con el Ayuntamiento.

3. Corresponde al Ayuntamiento la aprobación de la constitución y estatutos de las Entidades urbanísticas colaboradoras. Dichas Entidades deberán inscribirse en el correspondiente Registro municipal. El Ayuntamiento dará cuenta de la inscripción a la Administración de la Comunidad Autónoma.

4. La afección de una finca a los fines de una entidad urbanística colaboradora tendrá carácter real, debiéndose hacer constar tal circunstancia en el Registro de la Propiedad.

Artículo 120 *Presupuestos de la ejecución*

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del planeamiento pormenorizado que en cada caso sea exigible según las distintas clases de suelo.

2. En el suelo urbano consolidado serán suficientes las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, salvo que éste remitiese a un Plan Especial y sin perjuicio de la aprobación de Estudios de Detalle cuando sean necesarios para los objetivos y finalidades del artículo 61 de esta Ley.

3. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable delimitado se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial que desarrolle el Sector correspondiente o, en su caso y para el suelo urbano, un Plan Especial de Reforma Interior. Todo ello, salvo que el Plan General contuviese las determinaciones y contenidos de un Plan Parcial asumiendo los efectos de éste, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 44 de esta Ley.

4. En el suelo urbanizable residual se requerirá siempre la aprobación de un Plan Parcial.

Artículo 121 *Unidades de actuación*

1. Las unidades de actuación son los ámbitos territoriales delimitados para posibilitar la ejecución

integrada del planeamiento con autonomía técnica y económica, así como para hacer posible el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización y la distribución equitativa entre los afectados de los beneficios y cargas derivados del citado planeamiento. Las unidades de actuación serán normalmente continuas, pero podrán ser también discontinuas si se justifica adecuadamente.

2. En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable el Sector podrá dividirse en varias unidades de actuación o constituir, todo él, una sola unidad.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán contener, para las distintas clases de suelo, la delimitación de las pertinentes unidades de actuación. En su defecto, corresponderá al Alcalde delimitarlas previa información pública por plazo de veinte días y notificación a los propietarios afectados. El mismo procedimiento será de aplicación para modificar unidades de actuación ya delimitadas.

Artículo 122 *Criterios y requisitos para delimitar unidades de actuación*

1. Las unidades de actuación se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización derivados del planeamiento de que se trate.

b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la urbanización.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

2. No podrán delimitarse unidades de actuación que tengan entre sí diferencias de aprovechamiento superiores al 15 por 100 del aprovechamiento medio del correspondiente Sector.

3. Los sistemas generales localizados en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable delimitado podrán ser adscritos a aquellas unidades de actuación que tengan un aprovechamiento superior al medio del Sector correspondiente para su obtención y financiación con cargo a las mismas, aunque dichos sistemas generales no estén físicamente incluidos en la unidad de que se trate.

CAPÍTULO II
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 123 *Aprovechamiento urbanístico*

1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico el conjunto de usos lucrativos permitidos por el planeamiento cuantificados en función del uso y la intensidad previstos por aquél.

2. El aprovechamiento urbanístico se expresará en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria más característicos del ámbito de actuación de que se trate. El planeamiento fijará motivadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dichos usos y tipologías y los demás de la superficie o Sector, en función de las circunstancias del municipio y la zona considerada. En defecto de estos coeficientes el aprovechamiento real y su valoración se obtendrá por aplicación de las condiciones generales de la edificación establecidas por el planeamiento.

3. A efectos de la gestión urbanística el aprovechamiento puede también medirse y calcularse en dinero o en cualquier otra unidad ideal de medida que traduzca las previsiones de los apartados anteriores.

Artículo 124 *Aprovechamiento urbanístico privatizable*

1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico privatizable la superficie construible homogeneizada

respecto al uso y tipología más característicos de una determinada zona que el titular de un terreno puede incorporar a su patrimonio de acuerdo con lo que determine el planeamiento y previo cumplimiento de las cesiones, cargas y deberes legalmente establecidos.

2. El cálculo del aprovechamiento privatizable se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 125 *Aprovechamiento medio*

1. El aprovechamiento medio de un concreto ámbito territorial es el resultado de dividir su aprovechamiento urbanístico total por la superficie de dicho ámbito. Se calculará conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes.

2. El Plan General definirá el aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación delimitadas por el mismo. Los Planes Parciales definirán el aprovechamiento de las unidades de actuación cuando éstas no vengan delimitadas por el planeamiento general, respetando en todo caso la ponderación y usos fijados por dicho Plan General.

3. Para el cálculo del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o de cada unidad de actuación, se considerará en el numerador de la división a que hace referencia el apartado 1, el aprovechamiento total, incluyendo el aprovechamiento dotacional privado y excluyendo las dotaciones públicas. En el denominador de dicha operación se tendrá en cuenta la superficie total del ámbito de que se trate, incluidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local y general previstas en el Plan, así como aquellos otros que, aun no hallándose en la superficie considerada, sean adscritos a ella por el planeamiento para su obtención. En la superficie a computar podrán incluirse también los terrenos afectos a dotaciones y equipamientos que se hubiesen ya obtenido por el Ayuntamiento mediante expropiación forzosa u otra forma de adquisición onerosa.

4. A efectos de su adscripción, ocupación o expropiación, el aprovechamiento medio aplicable a los terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en Sectores será la media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal en que a efectos catastrales esté incluido el terreno.

5. En el suelo urbanizable residual el aprovechamiento medio no podrá exceder del promedio del de los Sectores de suelo urbanizable delimitado.

Artículo 126 *Aprovechamiento privado*

1. El aprovechamiento urbanístico que el propietario de una parcela puede incorporar a su patrimonio en el suelo urbano consolidado será el establecido por el planeamiento para la parcela de que se trate.

2.- El aprovechamiento urbanístico que el propietario puede incorporar a su patrimonio en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable será el resultante de aplicar a la superficie aportada el 85 por 100 del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución y, de no haberlos, de la unidad de actuación, o el porcentaje superior a éste que en cada caso determine el planeamiento.

Artículo 127 *Diferencias de aprovechamiento entre Unidades de actuación*

1. Cuando los aprovechamientos de una unidad de actuación superen el aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de equidistribución en el que aquélla se encuentre, el exceso corresponderá a la Administración, que podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en unidades de actuación que se hallen en la situación inversa, a la obtención de terrenos dotacionales no incluidos o adscritos a unidades de actuación o para ampliar, en su caso, el

patrimonio municipal del suelo.

2. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de actuación fueran inferiores a los aprovechamientos privatizables, se adoptarán todas o algunas de las siguientes opciones a elección de la Administración:

a) Se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento que no es posible adquirir, sufragando la Administración la diferencia.

b) Se disminuirá la cesión de aprovechamientos que corresponda al Ayuntamiento según lo dispuesto en el artículo 100 en cuantía igual al aprovechamiento privado no materializable en la unidad.

c) Se compensará la diferencia en otras unidades de actuación excedentarias o con aprovechamiento propio de la Administración o se indemnizará en metálico, una vez esté aprobado y garantizado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Artículo 128 *Gastos de urbanización*

1. Los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los afectados incluirán todos aquellos que sean necesarios y adecuados a la finalidad de ejecución del planeamiento y comprenderán, al menos, los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de vialidad, incluida la pavimentación de calzadas y encintado de aceras, así como el arbolado, jardinería y mobiliario urbano que estén previstos en los planes.

b) La ejecución y urbanización de los espacios libres públicos incluidos como dotaciones locales, mobiliario urbano, jardinería y plantación de arbolado.

c) El abastecimiento de agua potable, incluidos los gastos de captación, depósito, tratamiento y distribución y las obras de saneamiento, conducciones, colectores, sumideros y las instalaciones de depuración.

d) Las instalaciones de riego y servicios antiincendio.

e) El suministro de energía eléctrica y alumbrado público, incluyendo las instalaciones de conducción y distribución.

f) La canalización e instalación de las redes de telecomunicaciones y los demás servicios exigidos por el planeamiento.

g) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones exigidas por la ejecución de los planes.

h) Las indemnizaciones procedentes por la extinción de arrendamientos, derechos de superficie u otras ocupaciones, así como por el cese de actividades o traslados y las derivaciones de los derechos de retorno y realojo previstos en la Ley.

i) El coste de los planes parciales y de los proyectos de urbanización, así como los gastos originados por la reparcelación.

2. En el suelo urbanizable residual los afectados habrán de sufragar asimismo las obras previstas en el planeamiento y concretadas en el ejercicio del derecho de consulta previsto en el artículo 57.

3. Los gastos de instalación de las redes de suministros a que se refieren los párrafos c), e) y f) del apartado 1 anterior se entienden sin perjuicio del derecho o posibilidad de reintegrarse de ellos por las empresas suministradoras.

4. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios, cediendo éstos gratuitamente y libres de cargas terrenos edificables en proporción suficiente para compensarlos.

5. La Administración municipal queda eximida de participar en los gastos de urbanización por razón del aprovechamiento que, en virtud de cesión obligatoria, le corresponda.

CAPÍTULO III
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN 1
NORMALIZACIÓN DE FINCAS

Artículo 129 *Concepto y supuestos de la normalización de fincas*

1. Se entiende por normalización de fincas la operación en virtud de la cual se redefinen los linderos de las propiedades al objeto de adaptar la configuración física de aquéllas a las determinaciones del Plan.

2. Procederá la normalización de fincas siempre que, siendo preciso regularizar la configuración física de las fincas, no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios. En particular, procederá la normalización en los supuestos de actuaciones aisladas en el suelo urbano consolidado.

3. La normalización, que incluirá una breve Memoria y planos justificativos, será acordada por el Alcalde, previa audiencia de los interesados por plazo común de veinte días, y se limitará a definir los nuevos linderos. No podrá afectar a las construcciones preexistentes, salvo las declaradas fuera de ordenación. La eventuales variaciones en el valor de las fincas se compensarán en metálico o en la forma que en cada caso se convenga.

SECCIÓN 2
EXPROPIACIÓN FORZOSA

Artículo 130 *Supuestos expropiatorios*

1. La expropiación forzosa como instrumento de gestión urbanística se aplicará en los siguientes supuestos:

a) Para la obtención aislada de terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones públicas y cuando no esté previsto otro procedimiento de los enumerados en los artículos 142 y 143 de esta Ley.

b) Para la regularización de fincas, formación de manzanas y demás actuaciones aisladas en que convenga suprimir elementos constructivos preexistentes.

c) Para cuando se haya establecido este sistema en actuaciones integradas en unidades de actuación.

d) Como instrumento adicional al servicio de los urbanizadores en los sistemas de actuación de base privada en los términos y con las condiciones reguladas en el Capítulo VI de este Título.

e) Para la constitución y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

f) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.

g) En todos los demás supuestos legalmente establecidos.

2. En el supuesto del párrafo a) del apartado 1 anterior y, en general, cuando la expropiación esté prevista en el planeamiento respecto de terrenos no susceptibles de edificación y aprovechamiento privado y que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la distribución de beneficios, la inactividad de la Administración en el inicio del expediente expropiatorio facultará a los

propietarios a hacer uso de las previsiones del apartado 3 del artículo 87 de esta Ley.

3. En los supuestos mencionados en el apartado anterior y, en general, en todo aquellos en los que la expropiación no se utiliza como sistema de ejecución de unidades de actuación, el coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación, mediante la imposición de contribuciones especiales.

4. El ejercicio de la potestad expropiatoria se ajustará a lo dispuesto en esta Ley y le será de aplicación la legislación general del Estado en lo referente a la fijación de justiprecio, reversión de terrenos expropiados, inscripción en el Registro de la Propiedad y, en general, en todo lo que constitucionalmente corresponde a la competencia estatal.

Artículo 131 *Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad*

1. La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se podrá aplicar:

a) Por inobservancia de los plazos establecidos en el planeamiento para la urbanización de los terrenos o, en su caso, para la edificación de acuerdo con lo previsto en los artículos 246 y siguientes de la presente Ley.

b) En los supuestos de parcelaciones ilegales.

2. En el supuesto del párrafo a) del apartado anterior, constatado el incumplimiento, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que en el plazo máximo de seis meses proceda a completar la urbanización. Transcurrido dicho plazo sin que se haya iniciado el proceso se iniciará el correspondiente expediente expropiatorio. En tales casos, del justiprecio que proceda se deducirá el importe de la multa que hubiera sido impuesta.

Una vez expropiado el terreno, el Ayuntamiento decidirá en el plazo de seis meses sobre el modo de llevar a cabo la urbanización inacabada.

Artículo 132 *Constitución de servidumbres*

1. Podrá imponerse la constitución de servidumbres, con arreglo a la legislación expropiatoria, como alternativa a la expropiación absoluta cuando para la ejecución del planeamiento no sea necesaria la titularidad del dominio, siempre que el justiprecio que proceda abonar no exceda de la mitad del importe que racionalmente se pueda prever que correspondería por la expropiación del dominio.

2. Cuando hubieren de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las disposiciones del Plan, podrán expropiarse con arreglo al procedimiento previsto en la legislación expropiatoria.

SECCIÓN 3
OCUPACIÓN DIRECTA

Artículo 133 *Concepto de ocupación directa*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos dotacionales públicos mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de actuación excedentaria.

2. La ocupación directa requerirá que esté aprobado el planeamiento de detalle en cada caso preciso y que el Ayuntamiento haya determinado también tanto el aprovechamiento correspondiente al titular del terreno que se pretende ocupar como el de las unidades de actuación excedentarias en las que haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento.

Artículo 134 *Procedimiento de la ocupación directa*

El procedimiento de aplicación de la ocupación directa deberá ajustarse a las siguientes reglas:

1ª. El Ayuntamiento publicará en el Boletín Oficial de Cantabria y notificará a los interesados la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamiento correspondiente a cada uno de ellos y unidad o unidades de actuación excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos. A continuación, durante el plazo de un mes, los interesados podrán alegar lo que estimen conveniente. Al mismo tiempo se solicitará certificación de dominio al Registro de la Propiedad y la práctica de los asientos que correspondan.

2ª. La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de la información pública y notificación, levantándose acta en la que se harán constar, al menos, los siguientes extremos:

a) Lugar y fecha de otorgamiento.

b) Identificación de los titulares de los terrenos a ocupar y situación registral de éstos.

c) Superficie a ocupar y aprovechamiento urbanístico que le corresponda.

d) Unidades de actuación donde han de hacerse efectivos los aprovechamientos.

3ª. Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

4ª. La Administración expedirá a favor de cada uno de los propietarios de terrenos ocupados certificación de los extremos señalados en la regla 2ª anterior. Una copia de dicha certificación, acompañada del correspondiente plano, se remitirá al Registro de la Propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor de la Administración, en los términos establecidos por la legislación estatal.

5ª Los propietarios afectados tendrán derecho a la indemnización por ocupación temporal en los términos de la legislación del Estado. Asimismo, transcurridos cuatro años sin que se haya procedido a la ejecución del Plan en la unidad de actuación donde los propietarios hayan sido integrados, éstos tendrán derecho a que la Administración expropie sus terrenos. A tal fin, procederán en los términos del párrafo segundo del apartado 3 del artículo 87 de esta Ley.

SECCIÓN 4
REPARCELACIÓN

Artículo 135 *Concepto de reparcelación*

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de actuación para su nueva y posterior división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los afectados en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir equitativamente los beneficios y cargas derivados del planeamiento, regularizar la configuración de las fincas, situar el aprovechamiento urbanístico en las zonas aptas para la edificación y localizar, en su caso, en esas mismas zonas, el aprovechamiento que en virtud de los deberes de cesión corresponda al Ayuntamiento.

3. Cuando sean necesarios procesos reparcelatorios no podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de actuación.

Artículo 136 *Innecesariedad de la reparcelación*

No será necesaria la reparcelación en los siguientes supuestos:

a) Cuando la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación pertenezca a un solo propietario o, aun perteneciendo a varios titulares, cuando la cuantía de los derechos de los que sean

minoritarios imponga la reparcelación económica conforme a lo dispuesto en el artículo 137.

b) Cuando el Plan se ejecute por el sistema de expropiación.

c) Cuando se trate de actuaciones aisladas en suelo urbano.

d) Cuando se trate de ejecutar un plan que afecte a una superficie ya reparcelada sin que se altere el equilibrio económico entre los propietarios.

Artículo 137 *Contenido y reglas de la reparcelación*

1. Salvo acuerdo unánime en contrario de todos los propietarios afectados, la reparcelación se ajustará a los siguientes criterios:

a) Cada propietario recibirá parcelas aptas para edificar y para poder plasmar el aprovechamiento que le corresponda en proporción a la superficie aportada y, si fuera posible, sobre las fincas originales. Las diferencias de adjudicación de terrenos serán objeto de compensación económica entre los interesados.

b) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita la adjudicación de fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse pro indiviso o sustituirse por una indemnización en metálico.

c) Para la asignación de las parcelas edificables resultantes se tendrán en cuenta los criterios para fijar el aprovechamiento urbanístico y, en su caso, las normas de valoración del suelo de la legislación del Estado. No se harán adjudicaciones de parcelas que excedan del 15 por 100 de los derechos de los adjudicatarios.

d) Las compensaciones económicas, sustitutivas o complementarias, por diferencias de adjudicación se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

e) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario interesado con cargo al conjunto de los demás propietarios o la entidad urbanizadora que los represente en concepto de gastos de urbanización y mejoras.

f) Las obras de urbanización preexistentes que resulten útiles para la ejecución del nuevo Plan serán consideradas obras de urbanización con cargo al conjunto de los propietarios o la entidad urbanizadora que los represente. Su importe se satisfará al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.

2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3. Cuando haya discordancia entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas prevalecerá ésta en el expediente de reparcelación.

4. No serán objeto de nueva adjudicación los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta y los inmuebles formalmente incluidos en alguna categoría protectora propia de la legislación del Patrimonio Histórico y Cultural. En tales supuestos los propietarios conservarán las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de fincas cuando fuese necesario y de las compensaciones económicas que procedan.

5. En cualquier momento, previo acuerdo de los interesados, podrá sustituirse la reparcelación por el equivalente económico del derecho que se ostente. Dicha sustitución se impondrá cuando por las circunstancias del planeamiento no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los

terrenos en un porcentaje superior a la mitad de la superficie de la unidad de actuación. En todos esos casos, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes, estableciendo las cesiones a favor del Ayuntamiento y las indemnizaciones que procedan entre los afectados.

6. Se aplicarán supletoriamente, en lo que proceda, las normas de la expropiación forzosa.

Artículo 138 *Tramitación*

1. El procedimiento de la reparcelación se integrará en el marco del sistema de actuación que, de acuerdo con el artículo 148, en cada caso se elija.

2. El proyecto de reparcelación física deberá ser aprobado por el órgano municipal competente conforme al mismo procedimiento previsto en el apartado 3 del artículo 121 para la delimitación de unidades de actuación.

Artículo 139 *Efectos de la reparcelación*

1. La iniciación del expediente de reparcelación conlleva, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de actuación. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad tendrán derecho a ser resarcidos del coste justificado de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales. La suspensión prolongará su eficacia hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de actuación.

2. El acuerdo aprobatorio del Proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria.

b) Subrogación de las antiguas parcelas por las nuevas que resulten, con plena eficacia real.

c) Afectación de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación que corresponda.

SECCIÓN 5
CONVENIOS URBANÍSTICOS

Artículo 140 *Régimen de los Convenios urbanísticos*

Las Administraciones Públicas y los particulares podrán celebrar convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento. Los Convenios de gestión se regirán en cuanto a su contenido, requisitos y límites por lo dispuesto en el Capítulo IV del Título VII de esta Ley.

CAPÍTULO IV
OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES

Artículo 141 *Dotaciones públicas y sistemas de obtención*

1. Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos de los municipios se calificarán como sistemas generales y dotaciones o sistemas locales.

2. Se consideran sistemas generales al conjunto de espacios libres y equipamientos destinados al servicio de todo el municipio y definidos conforme al artículo 39 de esta Ley. Se consideran dotaciones o sistemas locales los equipamientos al servicio prioritario de un Sector o unidad de actuación.

3. Tanto los sistemas generales como las dotaciones locales podrán obtenerse en el seno de los procedimientos de reparcelación implícitos en cada uno de los sistemas de gestión urbanística, así

como por expropiación y por alguno de los demás sistemas enumerados en los artículos siguientes.

Artículo 142 *Obtención de los sistemas generales*

1. Los terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales en el suelo urbano consolidado y en el suelo rústico, se obtendrán:

a) Mediante expropiación forzosa.

b) Por convenio urbanístico.

En el procedimiento que se utilice se determinarán los mecanismos de compensación bien en terrenos edificables o en otras compensaciones, incluida la económica. Cuando la indemnización consista en compensaciones distintas de la exclusivamente económica y, desde luego, cuando se trate de la adjudicación de terrenos de valor equivalente al que se pretende obtener, será necesario el consentimiento expreso del propietario. En estos casos, el valor de los terrenos y aprovechamientos se fijará pericialmente por técnicos municipales y conforme a los criterios de valoración aplicables en la legislación del Estado.

2. Los terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, se obtendrán:

a) Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en una unidad de actuación, cuando sea posible.

b) Mediante ocupación directa asignando a los propietarios afectados su aprovechamiento en unidades de actuación excedentarias.

c) Mediante expropiación forzosa.

d) Por convenio urbanístico, consignando en sus estipulaciones las compensaciones que procedan con arreglo al planeamiento en terrenos edificables o de forma pecuniaria.

Artículo 143 *Dotaciones locales*

1. Los terrenos destinados por el planeamiento a sistemas o dotaciones locales en el suelo urbano consolidado se obtendrán mediante alguno de los sistemas enumerados en el apartado 1 del artículo 142.

2. Los terrenos destinados por el planeamiento a sistemas o dotaciones locales en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de su inclusión en una unidad de actuación y a través del sistema de ejecución y gestión que en cada caso se adopte. Excepcionalmente, para cuando ello no sea posible y previa motivación suficiente, se podrán utilizar los demás sistemas contemplados en el artículo 142.

3. En el caso de dotaciones locales la cesión gratuita de los terrenos conlleva asimismo su urbanización a costa de los propietarios de la unidad de actuación afectada.

CAPÍTULO V
ACTUACIONES AISLADAS

Artículo 144 *Actuaciones aisladas en el suelo urbano*

En el suelo urbano consolidado la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes previa normalización de las fincas si fuere necesario y tras la pertinente licencia. El propietario deberá completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios hasta que la parcela tenga la condición de solar y ceder al Municipio los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el planeamiento.

Artículo 145 *Actuaciones aisladas para la ejecución de dotaciones públicas*

1. La ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones públicas podrá llevarse a cabo de forma aislada en cualquier clase de suelo mediante el sistema de expropiación forzosa, pudiéndose utilizar, cuando legalmente proceda, el régimen de contribuciones especiales previsto en la legislación de Haciendas Locales.

2. Los terrenos necesarios para dotaciones públicas podrán asimismo obtenerse por los procedimientos previstos en los artículos 142 y 143 de esta Ley.

Artículo 146 *Proyectos de obras*

Para la ejecución de las obras a que se refieren los artículos anteriores se llevarán a cabo proyectos de obras ordinarias en los términos comúnmente establecidos en la legislación de régimen local.

CAPÍTULO VI
ACTUACIONES INTEGRADAS

SECCIÓN 1
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 147 *Sistemas de actuación*

1. De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 117 y sin perjuicio de los supuestos de actuaciones aisladas, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo normalmente por unidades completas de actuación y a través de alguno de los sistemas previstos en los artículos siguientes.

2. Los sistemas de actuación a que se refiere este Capítulo son instrumentos de gestión urbanística que fijan y establecen las bases técnicas y económicas de cada actuación y cuyo ámbito puede abarcar una o varias unidades de actuación completas de un mismo Sector.

3. Los sistemas de ejecución del planeamiento por zonas integradas en unidades completas de actuación serán los siguientes:

- **a)** Sistema de Compensación.
- **b)** Sistema de Cooperación.
- **c)** Sistema de Expropiación.
- **d)** Sistema de Concesión de obra urbanizadora.

4. No podrán aprobarse los sistemas de actuación a que hace referencia el apartado anterior en ausencia de planeamiento urbanístico, ni modificar sus determinaciones al margen del procedimiento establecido para ello, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.

Artículo 148 *Elección del sistema*

1. La Administración municipal elegirá el sistema de ejecución según sus necesidades y en consideración a los medios económico-financieros con que cuente, su capacidad de gestión, la colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran.

2. Cuando el planeamiento correspondiente no precise el sistema de ejecución, su elección se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de actuación. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará con arreglo al procedimiento previsto para la delimitación de unidades de actuación.

3. Cuando se hubiera fijado un sistema de gestión privada y no estuviera siendo desarrollado conforme al ritmo y plazos establecidos por el planeamiento o, en su defecto, si hubieran

transcurrido cuatro años desde la delimitación de la unidad de actuación sin que su urbanización y ejecución estuviera concluida, la Administración podrá sustituir el sistema de ejecución, previa audiencia de los interesados y con sometimiento a información pública por plazo de veinte días. El cambio de sistema no se producirá si los afectados ofrecen en dicho plazo garantías bastantes de los gastos de urbanización pendientes y formalizan dichas garantías en el plazo no superior a tres meses que el Ayuntamiento acuerde.

SECCIÓN 2
SISTEMA DE COMPENSACIÓN

Artículo 149 *Características del sistema de compensación*

1. El sistema de compensación es un sistema de actuación de base privada en el que los propietarios, agrupados en una Entidad con personalidad jurídica denominada Junta de Compensación, asumen el papel de urbanizadores y, en tal condición, llevan a cabo las operaciones de reparcelación y las obras de urbanización conforme determine el Plan aportando los terrenos de cesión obligatoria en los términos previstos en esta Sección.

2. No será necesaria la formación de Junta de Compensación cuando todos los terrenos de la unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario o, aun perteneciendo a varios, cuando todos ellos acuerden seguir el trámite del procedimiento abreviado previsto en el artículo 157.

Artículo 150 *Aplicación del sistema de compensación*

1. Cuando el sistema de compensación venga establecido en el planeamiento, su efectiva aplicación requerirá que los propietarios afectados que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de actuación presenten al Ayuntamiento un escrito expresando su voluntad formal de que se aplique el sistema. A tal efecto, simultáneamente o con posterioridad a dicho escrito, pero en todo caso en el plazo establecido en el planeamiento o, en su ausencia, en el de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan, presentarán un proyecto de Estatutos de la Junta a la que se refiere el artículo 151. De no ser así, la Administración podrá sustituir el sistema de ejecución.

2. Cuando el sistema de compensación no venga establecido en el planeamiento, será también requisito para su aplicación que los propietarios afectados, en igual porcentaje que el previsto en el apartado anterior, lo soliciten en el trámite de información pública del procedimiento para delimitar la unidad de actuación. La Administración, no obstante, no está vinculada por la solicitud y resolverá según lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 148. De optar por el sistema de compensación concederá a los propietarios afectados un plazo no superior a tres meses para que presenten el proyecto de Estatutos previsto en el apartado anterior.

Artículo 151 *Junta de Compensación*

1. La Junta de Compensación tendrá personalidad jurídica, naturaleza administrativa y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2. Un representante de la Administración formará parte, en todo caso, de su órgano rector.

3. Los acuerdos de la Junta se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo la aprobación del Proyecto de compensación que requerirá la mayoría absoluta de cuotas y aquellos otros para los cuales los Estatutos exijan una mayoría cualificada. En ausencia de otras cuotas de participación dichos porcentajes computarán en atención al derecho o interés económico de cada miembro expresado por la superficie de la unidad de actuación de que sea propietario.

4. Contra los acuerdos de la Junta cabe recurso de alzada ante el Alcalde en el plazo de un mes.

Artículo 152 *Aprobación de los Estatutos y constitución de la Junta*

1. La Junta de Compensación se constituirá de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Los propietarios legitimados para ello presentarán el Proyecto de Estatutos a que se refiere el apartado 1 del artículo 150 acompañando al mismo certificación registral de dominio y cargas de, al menos, las fincas afectadas de su propiedad.

b) Presentado el proyecto de Estatutos el Alcalde lo aprobará inicialmente, notificándolo al resto de los propietarios y titulares de derechos otorgándoles un plazo de audiencia de veinte días. Al mismo tiempo el proyecto se someterá a información pública por idéntico plazo de veinte días. Finalizado el plazo de audiencia y de información pública el Alcalde resolverá en definitiva, con las modificaciones que procedan.

c) La aprobación definitiva del proyecto de Estatutos será notificada a los propietarios y demás interesados, publicándose asimismo en el «Boletín Oficial de Cantabria». El Alcalde solicitará del Registro de la Propiedad la práctica de los asientos que correspondan, con depósito de los Estatutos aprobados.

d) Aprobados los Estatutos el Ayuntamiento designará su representante en el órgano rector de la Junta y ésta se constituirá en el plazo de tres meses mediante escritura pública.

e) Transcurridos tres meses desde la finalización del período de información pública sin que el Ayuntamiento se hubiera pronunciado los promotores podrán entender aprobados los Estatutos, de conformidad con la legislación del procedimiento administrativo común.

2. La aprobación de los Estatutos conllevará los efectos previstos en el apartado 1 del artículo 139.

3. Los propietarios que no hubieran solicitado el sistema podrán incorporarse a la Junta de Compensación dentro del plazo de un mes desde la formalización de la escritura de constitución de aquélla. Transcurrido dicho plazo, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación. Los propietarios que no deseen formar parte de la Junta podrán también solicitar al Ayuntamiento la inmediata expropiación de los bienes afectados, sin perjuicio de su libre transmisión. Si dicha transmisión se produjera antes de la expropiación el nuevo propietario podrá integrarse de inmediato en la Junta de Compensación.

Podrán también incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de actuación.

Artículo 153 *Bases de Actuación y Proyecto de Compensación*

1. La Junta de Compensación, una vez constituida, elaborará unas Bases de Actuación que, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 137, incluirán los criterios para valorar tanto las fincas y derechos aportados como las resultantes de la adjudicación en función del aprovechamiento atribuido a cada una de ellas. Incluirá también las reglas de adjudicación de parcelas y, en general, cuantas determinaciones se consideren adecuadas para la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización.

2. Las Bases serán presentadas al Ayuntamiento, que las aprobará, en su caso, con las modificaciones que procedan. Transcurrido un mes sin acuerdo expreso se entenderán aprobadas.

3. Una vez aprobadas las Bases de Actuación, la Junta, con sujeción a los criterios establecidos en aquéllas, elaborará en el plazo de seis meses el Proyecto de Compensación en el que se describirán las fincas resultantes, la localización de los terrenos de cesión obligatoria y cuantas precisiones sean necesarias para la ejecución del Plan. El Proyecto de Compensación tendrá también en cuenta lo dispuesto en el artículo 137 y será aprobado por el Ayuntamiento de conformidad con el procedimiento previsto en los párrafos b) a d) del apartado 1 del artículo anterior. La aprobación definitiva del Proyecto conllevará los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 139.

Artículo 154 *Procedimiento conjunto*

Los propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie de la unidad podrán también presentar conjuntamente para su tramitación los proyectos de Estatutos de la Junta y de Bases de actuación o incluso, directamente, el Proyecto de Compensación. En tales casos el procedimiento será el regulado en el artículo 152 de esta Ley.

Artículo 155 *Responsabilidad y facultades de la Junta*

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la completa urbanización de la unidad de actuación de que se trate y de las demás obligaciones inherentes a ello previstas en el planeamiento.

2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones impuestas por esta Ley habilitará al Ayuntamiento para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación. Ésta podrá también solicitar al Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio para la exacción de las cantidades adeudadas por sus miembros.

3. La Junta de Compensación actuará con pleno poder dispositivo sobre las fincas de la unidad de actuación, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

Artículo 156 *Obras de urbanización*

1. La obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviese prevista en el planeamiento se cederán a la Administración una vez producida su recepción definitiva por la Junta.

2. En tanto no se haya procedido a su recepción por el Ayuntamiento, la urbanización quedará afecta en cuanto a su mantenimiento a la responsabilidad de la Junta de Compensación o a los titulares de los inmuebles, que se subrogarán en sus derechos y obligaciones debiendo constituir la Entidad de conservación correspondiente.

3. El planeamiento podrá determinar que la urbanización quede a cargo de una Entidad Urbanística Colaboradora en cuanto a su mantenimiento y conservación. Por medio de los oportunos Convenios Urbanísticos se podrá precisar, concretar o completar esta determinación.

Artículo 157 *Procedimiento abreviado*

1. Cuando los terrenos de una unidad de actuación pertenezcan a un único propietario o, aun perteneciendo a varios, todos ellos lo acuerden por unanimidad, no será necesario constituir Junta de Compensación y se podrá utilizar el procedimiento abreviado para la aprobación del Proyecto de Compensación. A estos efectos en el cómputo de los propietarios no se tendrán en cuenta los terrenos de dominio público.

2. El Proyecto formalizado será presentado al Ayuntamiento en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan o la delimitación de la unidad de actuación. En el Proyecto deberá acreditarse que los terrenos afectados son propiedad de sus promotores, se garantizará adecuadamente la actuación y se designará un representante de los propietarios, con poderes bastantes, ante la Administración.

3. El Proyecto será sometido a información pública por plazo de veinte días. Terminado dicho plazo el Ayuntamiento resolverá sobre su aprobación. De no presentarse alegaciones quedará aprobado definitivamente. Asimismo, el Proyecto se entiende aprobado si transcurre un mes desde la finalización de la información pública sin que se haya producido acuerdo de aprobación expresa.

4. Tras la aprobación definitiva del Proyecto, no será necesaria ninguna nueva formalidad para la inscripción del Proyecto en el Registro de la propiedad para lo que bastará bien la presentación de la correspondiente escritura, bien la certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento del acuerdo de su aprobación o de la aprobación por silencio.

5. En los supuestos de propietario único el Proyecto de compensación se limitará a expresar la

localización de los terrenos de cesión obligatoria que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables con señalamiento de aquellas en que se sitúe el aprovechamiento que corresponda a la Administración.

SECCIÓN 3
SISTEMA DE COOPERACIÓN

Artículo 158 *Características del sistema de cooperación*

1. El sistema de cooperación es un sistema de actuación de base pública en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración asume el papel de urbanizadora y ejecuta con cargo a aquéllos las obras que determine el planeamiento.

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

3. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, a iniciativa propia o de la Administración, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización. Las Asociaciones que se constituyan representarán al menos la propiedad del 25 por 100 de la superficie afectada y el Ayuntamiento podrá delegar en ellas cualquier tarea conectada con la ejecución del planeamiento de que se trate.

Artículo 159 *Cargas de la urbanización*

1. Las cargas de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de los aprovechamientos que le sean adjudicados en la reparcelación y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 128.

2. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el pago de cantidades a cuenta de las cargas de la urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los siguientes seis meses.

3. La Administración podrá, asimismo, convenir con los propietarios afectados aplazamientos en el pago de las cargas de urbanización.

Artículo 160 *Tramitación*

1. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de actuación, salvo cuando la reparcelación se tramite y apruebe conjunta y simultáneamente con el planeamiento de desarrollo u otro instrumento complementario del mismo.

2. El proyecto de reparcelación se formulará y aprobará de acuerdo con las siguientes reglas:

a) El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, formulará el proyecto de reparcelación.

b) Iniciado el expediente el Ayuntamiento deberá solicitar del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas incluidas en la unidad de reparcelación.

c) El proyecto será aprobado por el órgano municipal competente conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 121 de esta Ley.

3. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se notificará a los interesados. El Ayuntamiento acordará la ocupación de los terrenos y se procederá a otorgar los documentos o escrituras públicas correspondientes.

4. El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 137 y podrá prever reservas de terrenos edificables para sufragar con su aprovechamiento todos o algunos de los gastos de urbanización. Los terrenos que resten una vez ejecutadas las obras se adjudicarán a los

propietarios en proporción a sus derechos o se enajenarán mediante subasta con la misma finalidad.

5. Los proyectos de reparcelación podrán ser tramitados conjuntamente con la delimitación de la unidad de actuación siguiendo el trámite de ésta.

6. En todo lo no previsto se estará a las reglas que procedan del sistema de compensación.

Artículo 161 *Procedimiento abreviado*

1. La propuesta de reparcelación formulada por los propietarios afectados por acuerdo unánime, o en su caso, por el propietario único de la unidad de actuación, se someterá a las siguientes reglas:

a) La propuesta será informada por los Servicios municipales y sometida a información pública por plazo de veinte días.

b) Terminado dicho plazo el Alcalde resolverá sobre su aprobación. De no presentarse alegaciones quedará aprobada definitivamente.

c) El Proyecto se entiende asimismo aprobado si transcurre un mes desde la finalización de la información pública sin que se haya producido acuerdo de aprobación expresa.

2. En los supuestos de propietario único, la reparcelación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables con señalamiento de aquellas en que se sitúe el aprovechamiento que corresponda a la Administración.

SECCIÓN 4
SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

Artículo 162 *Características del sistema de expropiación*

1. El sistema de expropiación para ejecutar unidades completas de actuación es un sistema público de actuación en el que el Ayuntamiento obtiene la propiedad de todos los bienes y derechos incluidos en aquéllas, ejecuta las obras de urbanización y enajena después las parcelas resultantes susceptibles de edificación.

2. El Ayuntamiento podrá también edificar directamente o ceder los terrenos resultantes a otros entes públicos con la finalidad de construir viviendas sometidas a algún régimen de protección, equipamientos comunitarios u otras instalaciones y edificaciones de interés social, de acuerdo con el planeamiento.

3. La aplicación del sistema de expropiación exigirá la formulación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados. Dicha relación habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento Pleno, previa la apertura de un período de información pública por plazo de veinte días.

Artículo 163 *Liberación de expropiaciones*

1. La Administración podrá justificadamente liberar de la expropiación a determinados bienes de propiedad privada, previa aceptación por sus propietarios de las condiciones en que habrán de vincularse a la ejecución del planeamiento. El acuerdo de la liberación se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

2. El incumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de los bienes afectados, podrá determinar su ejecución forzosa o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Artículo 164 *Formas de gestión*

Cuando se fije la expropiación como sistema de actuación podrán utilizarse las formas de gestión que

permita la legislación de régimen local y que resulten más adecuadas a los fines previstos en el planeamiento.

Artículo 165 *Justiprecio*

1. El justiprecio expropiatorio de los terrenos se determinará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación del Estado.

2. La Administración podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente o seguir el expediente de valoración individual de conformidad con la legislación general de expropiación forzosa.

Artículo 166 *Procedimiento de tasación conjunta*

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) El Ayuntamiento formará el expediente de expropiación en el que, además de la identificación y determinación del ámbito territorial a que se refiera, constará la fijación razonada de precios del suelo y hoja individualizada de justiprecio de cada finca.

b) El proyecto de expropiación será expuesto al público por plazo de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes.

c) Las tasaciones se notificarán también de forma individual a quienes en el expediente aparezcan como titulares de bienes o derechos.

d) Terminados los plazos de audiencia e información pública el Ayuntamiento aprobará provisionalmente el proyecto y lo elevará a la Comisión Regional de Urbanismo para control de legalidad y aprobación definitiva. La resolución del órgano autonómico implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

e) La resolución aprobatoria se trasladará al Ayuntamiento para su notificación a los interesados que figuren en el expediente, confiriéndoles un plazo de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida.

f) En caso de disconformidad, la Administración dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada al Jurado Provincial de Expropiación a efectos de que sea éste quien fije el justiprecio de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación del Estado.

g) En caso de conformidad de los interesados con el proyecto, éste se entenderá aceptado entendiéndose definitivamente determinado el justiprecio expropiatorio.

2. El pago o depósito del importe de la valoración establecida producirá los efectos previstos en los números 6 a 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa (LA LEY 43/1954), sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos que procedan.

Artículo 167 *Pago del justiprecio*

El pago del justiprecio y la ocupación de los terrenos se llevará a cabo en los términos previstos en la legislación del Estado.

SECCIÓN 5
SISTEMA DE CONCESIÓN DE OBRA URBANIZADORA

Artículo 168 *Características del sistema de concesión de obra urbanizadora*

1. El sistema de concesión de obra urbanizadora es un sistema de actuación de base privada en el que la Administración concede a un agente urbanizador la realización de las obras de urbanización, la

localización de los terrenos de cesión obligatoria y la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, obteniendo su retribución de éstos conforme a lo convenido con el Ayuntamiento.

2. Los propietarios podrán constituir asociaciones colaboradoras con la finalidad de seguir la marcha de la urbanización y colaborar con el concesionario urbanizador. Podrán ser asimismo concesionarios en los términos establecidos en esta Sección.

Artículo 169 *Principios y régimen de la concesión de obra urbanizadora*

1. Los pliegos de condiciones que han de regir la concesión de obra urbanizadora no podrán vulnerar lo dispuesto en la Ley y en el planeamiento urbanístico. Ello no obstante, el régimen de cesiones y las condiciones de urbanización podrán ser incrementadas en el pliego concesional.

2. La Administración podrá comprometer en la convocatoria, de forma motivada, el gasto público necesario para financiar aquellas infraestructuras que, por su interés general, excedan de los deberes atribuibles al urbanizador derivados del planeamiento.

3. El concesionario será retribuido por los propietarios en terrenos edificables o en metálico en los términos establecidos en el pliego de condiciones.

4. En todo lo no previsto en esta Ley será de aplicación lo dispuesto para el contrato de concesión de obra pública en la legislación del Estado, que será de aplicación también para todos los aspectos comunes a los contratos administrativos.

Artículo 170 *Procedimiento y adjudicación del concurso*

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, procederá a la convocatoria y adjudicación de la concesión mediante el sistema de concurso.

2. Antes de la convocatoria pública el Ayuntamiento notificará a los propietarios el proyecto de cláusulas que han de regir el concurso a fin de que presenten alegaciones, en especial, sobre las previsiones de gastos de urbanización, coste de la operación, retribución del urbanizador y forma de dicha retribución.

3. El pliego de cláusulas administrativas particulares definitivo especificará los criterios que han de servir de referencia para la adjudicación incluyendo, entre ellos, las condiciones económicas, el tiempo, la retribución del urbanizador y las posibles mejoras respecto al régimen de cesiones y condiciones de urbanización previstas en el planeamiento. En el pliego de condiciones se especificarán las obligaciones del urbanizador que consistirán en cuantas actividades fueran necesarias para la ejecución del plan, incluyendo la formulación de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, realización de las obras y cesiones establecidas por el planeamiento. En el supuesto de que el concesionario asuma también las obras de edificación la convocatoria habrá de contener memoria de calidades, características básicas, costes máximos y plazos de construcción.

4. La convocatoria se someterá a información pública por un plazo mínimo de dos meses y el Ayuntamiento adjudicará provisionalmente el concurso a la mejor propuesta conforme a las bases publicadas.

5. Efectuada la adjudicación provisional el acuerdo se notificará a los propietarios afectados para que puedan ejercer en el plazo de un mes su derecho de concesión preferente. Para el ejercicio de este derecho se requerirá la agrupación de la totalidad de los propietarios del ámbito afectado.

6. Cuando no resulte adjudicatario el promotor de la iniciativa, el Ayuntamiento le garantizará el reembolso, por cuenta del urbanizador adjudicatario, de los gastos justificados en la elaboración de los proyectos que queden en poder de la Administración y puedan ser utilizados por el concesionario.

Artículo 171 *Ejecución de la actuación y retribución del urbanizador*

1. El adjudicatario del concurso, para adquirir la condición de urbanizador, deberá suscribir los compromisos y prestar las garantías establecidas en el planeamiento y en el pliego de condiciones.

2. El urbanizador elaborará los proyectos de reparcelación y urbanización que podrán ser aprobados con posterioridad. En ellos se determinarán las cuotas y gastos de urbanización, la distribución de beneficios y cargas, con expresa reserva de la retribución del urbanizador. La aprobación de estos instrumentos legitimará la ocupación de los terrenos por el concesionario.

3. La retribución mediante solares se efectuará al término de la actuación. Las diferencias de saldo respecto de los gastos de urbanización se compensarán en metálico. La retribución mediante cuotas de urbanización se realizará conforme a lo dispuesto en el pliego de condiciones del concurso y serán pactadas con los propietarios o, en su defecto, aprobadas por el Ayuntamiento.

4. Ejecutadas las obras de urbanización los propietarios recibirán solares urbanizados en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

5. La concesión se extingue con el acto formal de recepción y entrega de las obras de urbanización y las cesiones obligatorias.

Artículo 172 *Expropiación Forzosa*

1. El concesionario urbanizador podrá solicitar del Ayuntamiento la expropiación de los bienes y derechos de los propietarios que incumplan sus obligaciones. Asimismo, los propietarios podrán instar en cualquier momento la expropiación de bienes y derechos afectados en beneficio del urbanizador o del Ayuntamiento.

2. La expropiación se iniciará en el plazo de seis meses desde la solicitud.

Artículo 173 *Modificación de los gastos de urbanización*

Sólo podrán ser modificados los gastos de urbanización y el régimen de retribuciones por causas imprevisibles de naturaleza objetiva no contempladas en el pliego de condiciones, que alteren de manera sustancial o en más de un 20 por 100, el equilibrio económico de la concesión.

1. En el procedimiento que al efecto se sustancie se dará audiencia a los propietarios y requerirá de informe pericial favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 174 *Responsabilidad por la actuación*

1. El concesionario urbanizador llevará a cabo las obras a su riesgo y ventura, de acuerdo con el pliego de condiciones y el planeamiento que se ejecute.

2. El urbanizador responderá de los daños causados por la actuación, salvo que éstos sean imputables a las determinaciones del planeamiento o medien instrucciones directas, inmediatas y escritas de la Administración.

Artículo 175 *Relaciones entre el concesionario urbanizador y los propietarios*

Las relaciones entre el concesionario urbanizador y los propietarios se atendrán al pliego de condiciones de la licitación, a las determinaciones del planeamiento que se ejecuta y a los derechos de unos y otros establecidos en esta Ley.

Artículo 176 *Derechos de los propietarios*

Son derechos de los propietarios:

a) Recibir información del urbanizador sobre el desarrollo de la actuación, así como de los gastos y desembolsos realizados.

b) Presentar al Ayuntamiento y al urbanizador sugerencias relativas al desarrollo de la actuación.

c) Exigir del urbanizador la correcta ejecución del proyecto de reparcelación y de urbanización, y

del Ayuntamiento la vigilancia efectiva del mismo.

d) Manifestar discrepancias respecto de los gastos de urbanización previstos, que el Ayuntamiento resolverá previo dictamen pericial.

e) Ejercer el derecho de concesión preferente en los términos de esta Ley.

Artículo 177 *Derechos del concesionario urbanizador*

El concesionario urbanizador tendrá los siguientes derechos:

a) Cobrar la retribución pactada y solicitar al Ayuntamiento la exacción por vía de apremio de las cuotas y pagos que le sean adeudados.

b) Proponer la modificación de los gastos de urbanización cuando surjan circunstancias extraordinarias no previstas.

c) Ceder total o parcialmente su condición de urbanizador a favor de un tercero que se subrogue en sus obligaciones, previa autorización del Ayuntamiento y siempre que se cumplan los requisitos generales de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

d) Ser indemnizado cuando por acuerdo con los propietarios se realicen obras o prestaciones que alteren el coste de la actuación.

Artículo 178 *Deberes del concesionario urbanizador*

Son deberes del concesionario urbanizador:

a) Ejecutar las obras y demás actuaciones de conformidad con el planeamiento y el pliego de condiciones del concurso.

b) Presentar los proyectos de reparcelación y urbanización en el plazo previsto o, en su defecto, en el de seis meses desde que se efectuó la adjudicación.

c) Cumplir los plazos de urbanización y las condiciones señaladas en el proyecto, salvo prórroga de la Administración, que no podrá ser superior al plazo incumplido.

d) Depositar una fianza del 4 por 100 del estudio económico de la operación total, que responderá, en caso de incumplimiento, de los deberes establecidos en el presente artículo y de la correcta ejecución de la obra urbanizadora.

Artículo 179 *Caducidad de la concesión*

1. El incumplimiento por el concesionario de las determinaciones establecidas en el planeamiento y en el pliego de condiciones particulares determinará la caducidad de la concesión previa audiencia al interesado.

2. La declaración de caducidad conllevará la incautación de las garantías establecidas en esta Ley y las que hubiera determinado el pliego de condiciones.

CAPÍTULO VII
NORMAS DE EJECUCIÓN EN LOS PEQUEÑOS MUNICIPIOS

Artículo 180 *Especialidades de ejecución del planeamiento en los pequeños municipios*

En los municipios a los que se refiere el artículo 89 de esta Ley, salvo que el planeamiento disponga otra cosa, será de aplicación el sistema de cesión de viales conforme a los dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 181 *Sistema de cesión de viales en el suelo urbano*

El sistema de cesión de viales en el suelo urbano se aplicará conforme a las siguientes reglas:

a) Los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados por el planeamiento a viales, así como aquellas zonas verdes y espacios libres interiores a las alineaciones, siempre que el conjunto de dichas cesiones no supere el 10 por 100 de la superficie de la parcela.

b) Los terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales podrán ser adquiridos mediante expropiación forzosa.

c) Los propietarios deberán urbanizar su parcela o ámbito de actuación en los términos del artículo siguiente.

Artículo 182 *Conexiones y urbanización*

1. Las urbanizaciones y construcciones deberán garantizar y, en su caso, ejecutar las conexiones a las redes generales municipales, con cesión gratuita al Ayuntamiento una vez ejecutadas.

2. Las conexiones a la urbanización deberán transcurrir por terrenos de uso público o constituir servidumbre a favor del Ayuntamiento, vinculándose su capacidad al número de edificaciones a realizar.

3. Podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de acometida, urbanización y edificación. El Ayuntamiento deberá exigir garantías suficientes del cumplimiento de esta obligación.

TÍTULO IV
INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I
LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 183 *Actos sujetos a licencia urbanística*

1. Están sujetas a previa licencia las parcelaciones urbanísticas y todos los actos de edificación y uso del suelo o el subsuelo tales como movimientos de tierra, obras de nueva planta, modificación de la estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas, demolición de construcciones, colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, cierre de vallados y fincas, colocación de construcciones prefabricadas e instalaciones móviles, y los demás que señalen los planes u otras normas legales o reglamentarias.

Cuando los actos a que se refiere el párrafo anterior se realizaren en terrenos de dominio público la licencia no excluye la necesidad de obtener previamente las autorizaciones o concesiones que en cada caso sean pertinentes por parte del titular de aquél.

2. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable. El plazo de iniciación de las obras será, como máximo, de seis meses y podrá ser prorrogado a instancia del interesado en los términos previstos con carácter general en la legislación del procedimiento administrativo.

3. Para la utilización de las obras o instalaciones será necesario, además, la obtención de la licencia de primera ocupación o apertura, de acuerdo con lo previsto en esta misma Ley.

Artículo 184 *Licencias urbanísticas y suministros de obra*

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y otros servicios propios de los inmuebles exigirán para la contratación provisional de los respectivos servicios la acreditación de la licencia urbanística, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella

para la ejecución de las obras. Transcurrido dicho plazo no podrá continuar la prestación del servicio.

2. Para la contratación definitiva de los servicios a que se refiere el apartado anterior las empresas suministradoras exigirán la licencia de primera ocupación o, según los casos, la licencia de apertura o actividad clasificada.

Artículo 185 *Licencias de primera ocupación*

1. La licencia de primera ocupación tiene como finalidad verificar el cumplimiento efectivo de las prescripciones contenidas en la licencia de obras y de los usos permitidos por el Plan. Se exigirá para la primera ocupación de los edificios de nueva construcción o que hayan sido objeto de ampliación o modificaciones sustanciales.

2. Para el otorgamiento de esta licencia se requerirá certificación del facultativo director de las obras que acredite el cumplimiento de las condiciones de la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 186 *Licencias de apertura y actividades clasificadas*

1. La licencia de apertura tiene como finalidad verificar si los locales e instalaciones industriales y mercantiles reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad, así como las que, en su caso, estuvieren previstas en el planeamiento urbanístico.

2. La licencia de actividades clasificadas se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de tales actividades.

3. Las licencias de apertura y actividades clasificadas son licencias de tracto sucesivo cuyas cláusulas mantendrán su vigencia mientras subsistan las condiciones de justificaron su otorgamiento.

Artículo 187 *Relaciones entre los diferentes tipos de licencias*

1. La licencia de primera ocupación presupone la licencia de obras y es independiente de la licencia de apertura o actividad.

2. Cuando conforme al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destine específicamente a actividades mercantiles o industriales y se precise licencia de obras la licencia de apertura se exigirá con carácter previo o simultáneo a la citada licencia de obras. Ello no obstante el Ayuntamiento puede otorgar la licencia de obras bajo condición resolutoria a resultas del expediente de la licencia de apertura.

3. En los supuestos de actividades clasificadas, la licencia se exigirá también con carácter previo o simultáneo a la licencia de obras.

Artículo 188 *Régimen*

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución.

2. Las licencias se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero. Ello no obstante, las licencias deberán ser denegadas si el peticionario pretendiere llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

3. Las licencias a que se refiere esta Ley serán transmisibles, pero el nuevo constructor o empresario deberá comunicar tal circunstancia al Ayuntamiento.

4. La resolución denegatoria de una licencia será siempre motivada.

5. Las licencias de obras caducan por incumplimiento de los plazos o condiciones fijados, mediante su declaración formal en expediente tramitado con audiencia del interesado.

6. Cuando la normativa sectorial imponga la necesidad de un informe de otras Administraciones se estará a lo dispuesto en dicha normativa acerca del carácter del mismo, pero, en ausencia de previsión expresa, la falta de contestación en plazo se entenderá equivalente a un informe favorable.

Artículo 189 *Competencia*

Salvo disposición legal en contrario, la competencia para el otorgamiento de las licencias enumeradas en los artículos anteriores corresponde a los Alcaldes.

Artículo 190 *Procedimiento*

1. Salvo que exista otro procedimiento específico previsto en una Ley sectorial, las licencias se resolverán con arreglo a las siguientes pautas procedimentales:

a) Las solicitudes se presentarán en el Ayuntamiento y si se refieren a la ejecución de obras mayores o apertura de instalaciones y actividades deberán ir acompañadas de al menos tres ejemplares del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente.

b) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones Públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación sectorial establezca procedimientos o consecuencias diferentes. Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2.

c) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

d) Los Ayuntamientos podrán exigir que los proyectos de edificación que afecten a una determinada zona o se refieran a actividades específicas incorporen un estudio de adaptación al entorno en el que, a través de una simulación fotocompositiva, se verifique el cumplimiento por el edificio proyectado de las normas de aplicación directa y demás prescripciones del planeamiento, en especial, su adaptación al entorno ambiental y paisajístico. En tales casos, se adjuntará certificado de técnico competente que acredite la veracidad del estudio, la realización de los trabajos de campo, los criterios utilizados y la autoría y responsabilidad del mismo.

2. Cuando se trate de terrenos clasificados como urbanos que se encuentren dentro de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, la autorización previa a la licencia urbanística exigida por la legislación de costas se sujetará al siguiente procedimiento:

a) Presentación de la solicitud ante el Ayuntamiento.

b) Informe del Ayuntamiento y remisión del expediente al órgano autonómico competente en la materia.

c) Una vez que se reciba la documentación completa, se remitirá al órgano de la Administración General del Estado competente en materia de costas para que, en el plazo de un mes, emita informe sobre la delimitación del límite interior de la ribera del mar, línea de deslinde, mantenimiento de las servidumbres de tránsito y acceso al mar e incidencia de las construcciones y de las actividades que las mismas generen sobre la integridad del dominio público.

d) Resolución del órgano autonómico competente en la materia, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual los interesados podrán entender desestimada su petición.

e) Comunicación al Ayuntamiento para que resuelva sobre la licencia urbanística.

f) Comunicación a la Administración del Estado en el plazo de diez días.

No obstante, para la realización de las obras permitidas en la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 2.c) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (LA LEY 1531/1988), con carácter previo a la solicitud de licencia deberá presentarse ante la Administración autonómica una declaración responsable en la que de manera expresa y clara manifiesten que tales obras no supondrán un

aumento del volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y que cumplen con los requisitos establecidos sobre eficiencia energética y ahorro de agua, cuando les sean de aplicación.

La declaración responsable se ajustará a lo dispuesto en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (LA LEY 3279/1992), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

3. La licencia de primera ocupación será objeto de publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, con indicación de los recursos pertinentes.

Artículo 191 *Plazos*

1. Las licencias de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes en el de tres meses.

2. En los supuestos en que se requiera informe preceptivo de otras Administraciones Públicas el plazo para la resolución será de cuatro meses, salvo que en la normativa sectorial se establezca otro mayor.

3. El plazo se interrumpirá si resultaren deficiencias que el interesado pueda subsanar en el plazo que al respecto le conceda el Ayuntamiento. Cuando se trate de deficiencias que afecten a elementos esenciales, transcurrido dicho plazo sin que se hubieran subsanado, se tendrá al interesado por desistido de la solicitud.

4. Cuando los interesados presenten solicitud de licencia de obras a realizar en terrenos de dominio público y no aporten la correspondiente autorización o concesión del titular del bien, el cómputo del plazo para resolver se interrumpirá también hasta que el interesado aporte los referidos documentos, caducando en todo caso la instancia transcurridos seis meses.

Artículo 192 *Silencio administrativo*

Transcurridos los plazos a que hace referencia el artículo anterior sin haberse notificado resolución alguna, el interesado podrá entender estimada su petición en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico que adolezcan de vicios esenciales determinantes de su nulidad o que en sí mismas constituyan infracción urbanística manifiestamente grave.

Artículo 193 *Información sobre los actos sujetos a licencia*

En los casos de obras y demás supuestos de edificación y derribo a que hace referencia el artículo 183, será requisito imprescindible disponer a pie de obra de copia autorizada de la licencia urbanística o, en su caso, acreditación bastante de su obtención por silencio administrativo. Asimismo, el titular de la licencia estará obligado a situar en lugar visible desde la vía pública un cartel informador que, en extracto, haga referencia a las principales características de aquélla, incluyendo en todo caso la identificación de los constructores o promotores así como el nombre de los responsables técnicos.

Concluidas las obras de edificación amparadas por licencia, y una vez concedida la de primera ocupación, ésta se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de Cantabria, para su general conocimiento, comenzando, a partir de ese momento, los plazos de impugnación previstos en el artículo 256.2 de esta Ley.

Artículo 194 *Obras promovidas por las Administraciones Públicas*

1. Los actos de edificación, uso del suelo y del subsuelo promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a licencia municipal, salvo en los supuestos expresamente exceptuados por norma con rango de Ley.

2. Cuando se trate de realizar grandes infraestructuras públicas o cuando razones de urgencia y excepcional interés público declarado por el Gobierno así lo exijan, el Consejero competente por razón de la materia podrá acordar la remisión del proyecto de que se trate al Ayuntamiento correspondiente para que, en el plazo de un mes, notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor. La ausencia de actividad municipal supone la conformidad con el proyecto.

3. En caso de disconformidad, el expediente será remitido por el Departamento interesado al Consejero competente en materia de urbanismo quien, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo emitido en el plazo de un mes, lo remitirá al Gobierno.

4. El Gobierno decidirá si procede ejecutar el proyecto y, en ese caso, promoverá un trámite formal de acuerdo con el Ayuntamiento afectado con cuyas autoridades se reunirán los representantes de la Administración autonómica designados al efecto. Transcurrido un mes el acta de dicha reunión servirá de base para que el Gobierno comunique al Ayuntamiento la necesidad de modificar el planeamiento en los extremos en que sea disconforme con los aspectos mencionados en el apartado 2, conforme a la tramitación establecida en el artículo 83 de esta Ley, lo que se llevará a cabo de inmediato, sin perjuicio de la iniciación de las obras.

5. El Ayuntamiento podrá acordar la suspensión de las obras a que se refiere el apartado 1 de este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o contradicción con lo dispuesto en esta Ley o en el planeamiento comunicando dicha suspensión al Gobierno autónomo a través de la Consejería competente en materia de urbanismo. Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten a la seguridad de las personas y las de protección civil, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Gobierno a solicitud motivada del Ayuntamiento.

6. El régimen establecido en los apartados 2 a 5 de este artículo será de aplicación a la Administración General del Estado de conformidad y en los términos de la legislación estatal.

CAPÍTULO II
PARCELACIONES

Artículo 195 *Parcelación urbanística*

Se considera parcelación urbanística a efectos de esta Ley toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, en suelo urbano o urbanizable

Artículo 196 *Indivisibilidad de las parcelas*

1. Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.

b) En general, todas aquellas parcelas, aun de dimensiones superiores a las mínimas, cuando, de segregarse, produjeran como resultado una finca, matriz o segregada, de superficie menor a la determinada como mínima, salvo si los lotes resultantes fueran adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca con parcela mínima suficiente o si la segregación se produce por la línea divisoria de las clasificaciones urbanística. En esos casos, tal condición especial se hará constar en la licencia y se incluirá la citada característica en el Registro de la Propiedad.

2. En el suelo urbano de los municipios sin Plan serán indivisibles las parcelas inferiores a doscientos cincuenta metros cuadrados.

3. De conformidad con lo dispuesto en la legislación del Estado los Notarios y Registradores harán

constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles.

Artículo 197 *Parcelaciones ilegales*

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente Ley y en el planeamiento urbanístico.

2. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en los lotes resultantes de una parcelación ilegal.

Artículo 198 *Régimen*

Toda parcelación referida a fincas del suelo urbano o urbanizable queda sujeta a licencia municipal. Quedan igualmente sujetas a licencia las segregaciones de fincas en el suelo rústico.

Artículo 199 *Procedimiento*

1. Las licencias de parcelación y segregación se someterán al régimen de las licencias urbanísticas previsto en esta Ley. Las solicitudes harán constar los objetivos de la parcelación y acompañarán plano de situación suscrito por técnico competente con el emplazamiento de los terrenos que se pretenden fraccionar, incluyendo las edificaciones o construcciones existentes en las mismas, así como un plano a escala adecuada de las fincas objeto de parcelación con expresión de las dimensiones que habrían de resultar en la parcela matriz y en la segregada.

2. Corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia, que indicará, en su caso, las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas.

3. La licencia se otorgará en el plazo máximo de dos meses, transcurridos los cuales sin haber recibido notificación alguna el interesado podrá entender desestimada su solicitud.

CAPÍTULO III
EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y SU LIMITE LA DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 200 *Deberes de uso y conservación*

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio cultural y rehabilitación urbana.

La determinación de las condiciones de conservación se llevará a cabo por los Ayuntamientos, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

2. Constituirá límite del deber de conservación de las edificaciones e instalaciones los supuestos de ruina previstos en el artículo 202 de esta Ley.

3. El incumplimiento de los deberes de uso y conservación habilitará para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o la aplicación del régimen de edificación o venta forzosa.

Artículo 201 *Ordenes de ejecución*

1. Los Ayuntamientos, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrán ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar los terrenos y edificaciones en las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo anterior. En particular, y sin que sea preciso que las actuaciones estén previamente incluidas en un plan de ordenación, las órdenes de ejecución se dirigirán especialmente a la realización de las obras indispensables para preservar en condiciones adecuadas las fachadas y espacios visibles desde la vía pública, mantener la limpieza y vallado de solares, y retirar carteles y elementos impropios.

2. Las órdenes de ejecución se adoptarán previa audiencia de los interesados y detallarán las obras y actuaciones que deban realizarse, con indicación de su plazo de ejecución. Ello no obstante, durante el plazo de ejecución los interesados podrán ofertar al Ayuntamiento alternativas dirigidas a la misma finalidad y solicitar y obtener, en tal caso, la ampliación del plazo inicialmente otorgado.

3. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde. Ello no obstante, el Ayuntamiento podrá ofrecer las ayudas y subvenciones que considere apropiadas.

4. Cuando en edificios protegidos la obra a realizar exceda del deber legal de conservación, el exceso deberá sufragarse con cargo a fondos municipales. El Ayuntamiento incluirá la subvención correspondiente en la propia orden de ejecución, sin perjuicio de la posterior valoración definitiva.

5. Los propietarios interesados que consideren que las obras a realizar exceden del deber de conservación podrán solicitar las subvenciones a que hace referencia el apartado anterior o la declaración del estado de ruina de las edificaciones.

6. El incumplimiento de las órdenes de ejecución podrá conllevar la ejecución subsidiaria de la misma o la imposición de multas coercitivas de 50.000 a 500.000 pesetas, reiterables en intervalos de tres meses y hasta el límite del deber legal de conservación para lograr la ejecución de las obras ordenadas.

Artículo 202 *Declaración de ruina*

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará la situación de ruina y acordará la total o parcial demolición del inmueble, previa audiencia del propietario y, en su caso, de los inquilinos y de la Administración competente en materia de patrimonio cultural, salvo ruina inminente que lo impidiera.

Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser demolidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento en el plazo establecido por la declaración. En el caso de bienes culturales y otros bienes catalogados se adoptarán las medidas más adecuadas a la finalidad conservadora que justificó su protección.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera en el plazo señalado lo acordado en la declaración de ruina el Ayuntamiento lo ejecutará a costa del obligado.

4. En casos de urgencia y cuando la amenaza de ruina ponga en peligro la seguridad de las personas y bienes, el Alcalde ordenará el inmediato desalojo del inmueble y las demás medidas que resulten estrictamente necesarias para evitar dichos daños.

5. En el caso de bienes formalmente sujetos a la legislación del Patrimonio Cultural se estará a lo específicamente dispuesto en dicha normativa sectorial.

TÍTULO V
DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I
INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 203 *Competencia sobre inspección urbanística*

Las Administraciones Públicas competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo y, en particular, los municipios y la Administración autonómica en el ámbito de sus respectivas competencias y conforme a los principios de colaboración y coordinación, ejercerán funciones inspectoras con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la normativa urbanística y de ordenación territorial.

Artículo 204 *Deber de colaboración con la inspección*

Los particulares, promotores, constructores y agentes urbanísticos deberán permitir la inspección de los edificios, fincas, construcciones y anexos al objeto de verificar el cumplimiento del planeamiento y el de las condiciones de la licencia.

Artículo 205 *Facultades genéricas de la inspección*

1. Los inspectores urbanísticos y los policías locales que ejerzan dichas funciones están autorizados para entrar y permanecer en fincas, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora. Cuando para el ejercicio de esas funciones fuera precisa la entrada en un domicilio se solicitará la oportuna autorización judicial.

2. Los inspectores urbanísticos podrán recabar la exhibición de la documentación urbanística en poder del interesado o que conste en cualquier organismo público o privado.

3. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores urbanísticos tienen naturaleza de documentos públicos y valor probatorio de los hechos que motiven su formalización, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus derechos o intereses puedan señalar o aportar los interesados.

Artículo 206 *Funciones de la inspección*

Corresponde a los inspectores urbanísticos el ejercicio de las siguientes funciones:

a) La investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento territorial y urbanístico, practicando cuantas diligencias, mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.

b) La propuesta de adopción de medidas, provisionales o definitivas, de protección o restauración de la legalidad urbanística.

c) La propuesta de incoación de expedientes sancionadores.

CAPÍTULO II
PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 207 *Obras de edificación y uso del suelo que estén realizándose sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la licencia*

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras de edificación o algún otro acto que requiera licencia sin haberla obtenido o sin respetar las condiciones de la otorgada, el Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa comprobación, dispondrá la paralización inmediata de las obras o actos de ejecución y, sin perjuicio de la incoación de expediente sancionador, adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) Si las obras fueran incompatibles con el planeamiento vigente decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva a costa del interesado.

b) Si las obras fueran compatibles con el planeamiento vigente se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia. Si el interesado no solicitara la licencia en el plazo concedido o si ésta fuera denegada por resultar su otorgamiento contrario a las prescripciones del Ordenamiento jurídico, se procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo a) anterior.

2. Acordada la paralización de las obras, éstas deberán cesar inmediatamente. El Ayuntamiento, además de la ejecución subsidiaria del acuerdo, podrá precintar las instalaciones, retirar materiales a costa del interesado, ordenar a las empresas de servicios energéticos la suspensión del suministro e imponer multas coercitivas, reiterables en períodos de tres meses, hasta un máximo de diez y por un importe, cada vez, de un 10 por 100 del coste estimado de las obras realizadas.

3. Si se ordenara la demolición de las obras y dicho acto hubiera ganado firmeza, cualquier interesado podrá solicitar la ejecución del acuerdo y acudir, en su caso, a la jurisdicción contencioso-administrativa con la misma pretensión de conformidad con la Ley reguladora de dicha jurisdicción. En tales supuestos, de prosperar la acción, el actor tendrá derecho a ser reembolsado por la Administración de las costas y demás gastos procesales.

Artículo 208 *Obras de edificación y uso del suelo ya concluidas y llevadas a cabo sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la licencia*

1. Siempre que no hubieran transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de obras de edificación o algún otro uso del suelo que requiera licencia sin haberla obtenido o sin respetar las condiciones de la otorgada, el Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación del oportuno expediente y sin perjuicio del ejercicio de la potestad sancionatoria, adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) Si las obras fueran compatibles con el planeamiento vigente se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia, con la advertencia de que procederá la demolición, reconstrucción o cesación de uso a su costa en caso de no obtenerla. Si el interesado no solicitara la licencia en el plazo concedido o si ésta fuera denegada por resultar su otorgamiento contrario a las prescripciones del Ordenamiento jurídico, se procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo a) del apartado 1 del artículo anterior.

b) Si las obras fueran disconformes con el planeamiento se decretará su demolición, reconstrucción o, en su caso, el cese del uso, a costa del interesado.

2. A efectos de lo dispuesto en este artículo, se entenderán concluidas las obras desde el momento en que los terrenos, construcciones o instalaciones queden dispuestos para su destino final sin necesidad de ninguna actuación material sustantiva posterior.

3. El transcurso del plazo a que se refiere el apartado 1 sin que el Ayuntamiento hubiera adoptado acuerdo alguno no conlleva sin más la legalización de las obras realizadas, que quedarán en situación de fuera de ordenación, salvo que con posterioridad el titular obtuviera la oportuna licencia municipal.

4. Acordada la demolición, reconstrucción o el cese de actividad, será también de aplicación, en lo que proceda, lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo anterior.

Artículo 209 *Competencias autonómicas*

1. El órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo podrá subrogarse en las competencias del Alcalde reguladas en los artículos anteriores respecto de las obras llevadas a cabo sin licencia si, tras el oportuno requerimiento, no se toman por aquél los acuerdos pertinentes en el plazo previsto en dicho requerimiento, que no podrá exceder de diez días.

2. En el caso de construcciones en suelo rústico que carezcan de la autorización autonómica a que se refiere el artículo 115 de esta Ley, la competencia para adoptar las medidas previstas en los artículos anteriores corresponderá, indistintamente, al Alcalde del municipio y al órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo. La adopción de dichas medidas deberá ser comunicada por quien las adopte al órgano municipal o autonómico que según los casos corresponda.

Artículo 210 *Obras de edificación y uso del suelo que estén realizándose al amparo de una licencia manifiestamente ilegal*

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras de edificación al amparo de una licencia u orden de ejecución que constituya manifiestamente una infracción urbanística grave, el Alcalde, de oficio o a instancia de parte, dispondrá la suspensión inmediata de los efectos de dichos actos administrativos y la consiguiente paralización de las obras iniciadas.

2. El Alcalde, en el plazo de diez días y acompañando copia del acto de suspensión, procederá a dar traslado del acuerdo suspendido al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Si la Sentencia judicial pertinente declara la nulidad de la licencia, el Alcalde decretará la demolición, reconstrucción o cese de lo indebidamente actuado, siendo igualmente de aplicación, en lo que proceda, lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 207.

Artículo 211 *Obras de edificación y uso del suelo ya concluidas y llevadas a cabo al amparo de una licencia manifiestamente ilegal*

1. Cuando se hubiesen realizado obras de edificación ya terminadas o se hubiese consolidado algún otro uso del suelo al amparo de una licencia u orden de ejecución que constituya manifiestamente una infracción urbanística grave, el Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, dispondrá la revisión de dichos actos administrativos de conformidad con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. Anulada la licencia, el Alcalde decretará la demolición, reconstrucción o cese de lo indebidamente actuado, siendo igualmente de aplicación, en lo que proceda, lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 207.

Artículo 211 bis

1. Si habiéndose ordenado la demolición de las edificaciones que contravenían lo establecido en el artículo 34, por consecuencia de otras construcciones e instalaciones legalmente construidas con posterioridad en el ámbito en el que se encuentren se hubiera experimentado una transformación de las circunstancias a las que se refiere ese artículo, los propietarios podrán acreditar tales extremos ante el Ayuntamiento que, previa la instrucción del oportuno expediente, resolverá lo que proceda.

2. La solicitud deberá acompañar la siguiente documentación:

a) memoria descriptiva, que incluirá como mínimo:

1º. Antecedentes y circunstancias que desembocaron en la falta de integración paisajística o inadecuada adaptación al entorno.

2º. Estado del paisaje: principales componentes y valores, visibilidad y fragilidad.

3º. Características de las actuaciones o edificaciones existentes en los núcleos de población próximos y en el entorno inmediato.

4º. Razones que han determinado la ulterior adaptación al ambiente de las edificaciones afectadas.

5º. Criterios y medidas de integración a adoptar que en su caso se estimen necesarias, para corregir mitigar y compensar los impactos.

6º. Evaluación económica y financiera de las actuaciones y obras previstas y, en su caso, programación de las diferentes etapas necesarias para su ejecución.

b) documentación gráfica:

1º. Delimitación del ámbito territorial afectado por la integración paisajística.

2º. Planos a escala adecuada con la representación de los componentes y valores paisajísticos descritos en la memoria.

3º. Documentación gráfica necesaria que permitan visualizar los impactos, su corrección y concretar las propuestas de integración.

El Ayuntamiento someterá la solicitud a información pública por plazo de veinte días y, previos los informes técnicos y jurídicos oportunos, dictará resolución que se pronuncie sobre la adaptación al ambiente de las edificaciones afectadas.

Si la resolución municipal concluyera que la ulterior transformación del entorno le priva de los valores que determinaron la necesidad de demoler las edificaciones afectadas, dejará sin efecto la orden de derribo, acordando, en su caso, las medidas necesarias para conseguir la mejor adaptación al ambiente de las edificaciones afectadas.

3. La ineficacia de la orden de derribo no afectará a otras responsabilidades a que hubiera lugar.

Artículo 212 *Protección de zonas verdes, espacios libres y suelos rústicos*

1. Los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere el artículo 183 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados como zonas verdes, espacios libres o dotaciones públicas quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 207 anterior en tanto estuvieran en curso de ejecución y a las prescripciones del artículo 208 cuando las obras se hubieran consumado, sin que tenga aplicación en tal supuesto la limitación de plazo establecida en dicho artículo.

El mismo régimen será de aplicación a las obras realizadas sin autorización en suelo rústico, teniendo en cuenta, además, lo dispuesto en el artículo 209.

2. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgasen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, espacios libres o dotaciones públicas serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieran en curso de ejecución se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 210. Si las obras estuvieren terminadas se anulará la licencia conforme los trámites previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

El mismo régimen será de aplicación a las obras realizadas en suelo rústico al amparo de una autorización ilegal.

Artículo 213 *Suspensión de suministros*

1. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones en los supuestos de los artículos 207 y 208 serán notificadas a las empresas suministradoras de agua, energía y telefonía, a fin de que, en el plazo de cinco días, procedan a la suspensión de los correspondientes suministros.

2. La suspensión de los suministros sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración.

CAPÍTULO III
INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCIÓN 1
INFRACCIONES

Artículo 214 *Definición de infracción y compatibilidad con otras medidas de protección de la legalidad urbanística*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y en el planeamiento territorial y urbanístico, tipificadas y sancionadas conforme a los criterios de esta Ley.

2. Toda infracción urbanística conllevará la imposición de las sanciones previstas en esta Ley a sus responsables, así como la obligación de restaurar el orden alterado, reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de los hechos e indemnizar los daños y perjuicios que se hubieren causado.

3. Las sanciones previstas en la presente Ley son independientes y compatibles con las medidas del Capítulo anterior en defensa de la legalidad urbanística, incluida la imposición de multas coercitivas cuando así esté previsto.

4. Las sanciones urbanísticas son asimismo independientes de las facultades que correspondan a las autoridades competentes en virtud del régimen específico de autorización, concesión o cualquier otro al que estuvieren sometidos algunos actos de edificación y uso del suelo.

Artículo 215 *Clasificación de las infracciones urbanísticas*

Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

Artículo 216 *Infracciones muy graves*

1. Son infracciones muy graves las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas previstas en esta Ley o en el planeamiento relativas al uso del suelo y edificación y que afecten a superficies destinadas a zonas verdes, espacios libres, equipamientos y dotaciones de dominio público, sistemas generales y suelo rústico de especial protección.

2. En particular, constituirán infracciones muy graves la parcelación urbanística en suelo rústico de especial protección, la realización de obras en dicho suelo sin los requisitos o autorizaciones exigidos por la Ley y el derribo de edificaciones objeto de protección individualizada en el planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que por la escasa entidad de la actuación pueda tipificarse como infracción grave.

Artículo 217 *Infracciones graves*

1. Son infracciones graves las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de esta Ley o del planeamiento en materias relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, uso del suelo y edificación, normas de aplicación directa, altura, volumen, situación y ocupación permitida, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales.

2. En particular, se consideran infracciones graves las siguientes:

a) Los actos de división que incumplen las normas sobre parcelaciones, salvo que estén tipificados como infracción muy grave.

b) La realización de obras en suelo rústico sin los requisitos o autorizaciones exigidos por la Ley.

c) El incumplimiento de las normas de aplicación directa y estándares urbanísticos previstos en esta Ley, salvo en los supuestos en los que los hechos puedan ser constitutivos de infracción

leve.

d) La realización de obras de urbanización sin plan o norma que las autorice.

e) La realización sin licencia u orden de ejecución, o contraviniendo sustancialmente sus condiciones, de actos de edificación o uso del suelo contrarios a lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, salvo cuando la infracción esté tipificada como muy grave.

f) La ejecución sin licencia o contrariando sus determinaciones de obras de consolidación, modernización o incremento de su valor en instalaciones y construcciones declaradas fuera de ordenación, salvo los casos autorizados.

g) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, cuando el grado de deterioro sea importante.

h) El incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento.

i) La manipulación o declaración equívoca en los proyectos o certificados de los técnicos competentes incluidos en ellos.

j) La publicidad de promoción de viviendas que no mencione la fecha de aprobación del instrumento de ordenación que corresponda o, en su caso, de la pertinente autorización o licencia.

k) La comisión de dos infracciones leves en el período de un año o la concurrencia en el mismo expediente de más de dos infracciones leves.

Artículo 218 *Infracciones leves*

1. Son infracciones leves las acciones y omisiones que supongan incumplimiento de esta Ley o del planeamiento y que no tengan el carácter de graves o muy graves.

2. En particular, se consideran infracciones leves:

a) El incumplimiento de las normas de aplicación directa y estándares urbanísticos previstos en esta Ley, cuando el daño producido a los intereses generales sea de escasa entidad.

b) La realización sin licencia u orden de ejecución, o contraviniendo sus condiciones, de actos de edificación o uso del suelo cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o el daño producido a los intereses públicos tenga escasa entidad.

c) El incumplimiento por parte de las empresas suministradoras de sus obligaciones de exigir las pertinentes licencias municipales para el otorgamiento de los servicios o de suspender los suministros cuando así se ordene conforme a lo establecido en esta Ley.

d) Las acciones u omisiones que impidan o dificulten el ejercicio de la función de inspección urbanística.

e) La no paralización inmediata de las obras tras la recepción del correspondiente requerimiento.

f) El incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en las licencias.

g) El incumplimiento de la obligación de colocar en lugar visible anuncio con los títulos administrativos que habilitan las obras en los términos previsto en la Ley, así como el incumplimiento de las demás normas de publicidad en materia de urbanismo.

Artículo 219 *Personas responsables*

1. En las infracciones en materia de urbanización, edificación y uso del suelo serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor, el empresario de las obras y los técnicos autores del proyecto y directores de las obras.

2. En las infracciones amparadas en una licencia u orden de ejecución serán también responsables los facultativos que hubiesen informado favorablemente el proyecto, las autoridades que hubieran otorgado la autorización y, en su caso, los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento sin los informes previos exigibles o cuando éstos fueren desfavorables.

3. En las infracciones en materia de parcelaciones serán responsables los propietarios iniciales y el promotor de la actividad o agente que hubiera intervenido como intermediario.

4. En las infracciones consistentes en el incumplimiento por las empresas suministradoras de servicios de obligaciones legales propias de esta Ley serán responsables dichas empresas.

5. En las infracciones del deber de conservación serán responsables los propietarios.

6. En el resto de las infracciones de omisión será responsable aquel que hubiera debido realizar la actividad por razón de su cargo, oficio o título.

7. Las sanciones que se impongan a distintos sujetos por una misma infracción lo son cada una de ellas a título propio y tendrán entre sí carácter independiente.

Artículo 220 *Responsabilidad de las personas jurídicas*

Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán además el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado y las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que hubiere lugar.

Artículo 221 *Prescripción de las infracciones*

1. El plazo de prescripción para las infracciones muy graves será de cuatro años, para las graves de tres años y para las leves de un año.

2. El plazo de prescripción comenzará a contar desde el día en que se hubiese cometido la infracción o desde aquél en que aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la misma.

En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial de cómputo será la de su finalización o la del último acto con el que la infracción se consuma.

Cuando se trate de infracciones autorizadas por actos administrativos la fecha inicial será la de la anulación de dichos actos, promovida en los plazos legalmente establecidos para la impugnación de actos administrativos, contados a partir de la publicación de la licencia.

3. La prescripción se interrumpirá en los términos de lo dispuesto en la legislación del procedimiento administrativo común.

SECCIÓN 2
SANCIONES

Artículo 222 *Tipos de sanciones y cuantía de las multas*

1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas con multas de las siguientes cuantías:

- **a)** Las infracciones muy graves desde 15.001 a 150.000 euros.
- **b)** Las infracciones graves desde 1.501 a 15.000 euros.
- **c)** Las infracciones leves, desde 150 a 1.500 euros.

2. Los responsables de infracciones graves y muy graves podrán ser sancionados, además, con la inhabilitación de hasta cuatro años para obtener subvenciones y ayudas públicas cuyo otorgamiento dependa de la Administración sancionadora, así como con la prohibición durante el mismo tiempo para celebrar contratos con la misma Administración. En el caso de infracciones relacionadas con el

uso del suelo rústico la inhabilitación del infractor para obtener subvenciones a que se refiere el párrafo anterior se extenderá a aquéllas que corresponda otorgar a la Comunidad Autónoma.

3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 214 no tendrán carácter de sanción las medidas de protección de la legalidad urbanística y, en particular, la clausura o cierre de establecimientos, instalaciones o servicios que no cuenten con las autorizaciones a las que se refiere esta Ley y la exigencia de restaurar y reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la infracción.

Artículo 223 *Reglas para determinar la cuantía de las sanciones*

1. Las sanciones habrán de ser proporcionadas a la gravedad, entidad económica y trascendencia social de los hechos constitutivos de la infracción. Se tendrán en cuenta asimismo los demás criterios establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se considerará circunstancia atenuante el haber corregido la situación creada por la infracción antes de la iniciación del expediente sancionador y circunstancia agravante el incumplimiento de los requerimientos efectuados por la Administración relacionados con la infracción de que se trate, así como la reincidencia en la misma infracción.

Cuando concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en cuantía superior a la mitad de su máximo. Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en cuantía inferior a la mitad de su máximo.

3. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y el coste de las actuaciones de reposición de la legalidad arrojase una cifra inferior a dicho beneficio calculado conforme a las reglas de valoración de inmuebles y construcciones previstas en la legislación del Estado, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante de dicho beneficio.

Artículo 224 *Procedimiento sancionador*

1. La potestad sancionadora se ejercerá mediante expediente en el que se respeten los principios y reglas generales establecidos en la legislación del procedimiento administrativo.

2. En los supuestos en los que se instruya un expediente sancionador por varias infracciones entre las que exista conexión se impondrá una sola sanción, que será la correspondiente a la infracción más grave.

3. El plazo para resolver el procedimiento sancionador será de seis meses. Dicho plazo podrá ser ampliado, como máximo, por otros tres meses mediante acuerdo expreso adoptado por el órgano competente para iniciar el procedimiento. Transcurrido el plazo máximo para resolver sin que se hubiera dictado resolución se entenderá caducado el procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiera prescrito deberá iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

4. Si en cualquier momento del procedimiento sancionador aparecen indicios de que los hechos pudieran ser también constitutivos de ilícito penal, el órgano competente para resolver, a propuesta del instructor, lo comunicará al Ministerio Fiscal suspendiéndose el procedimiento administrativo hasta que la autoridad judicial se pronuncie.

5. La sanción penal no excluye la adopción por parte de la Administración competente de medidas de protección, restauración o indemnización previstas en esta Ley y que no tengan carácter de sanción.

Artículo 225 *Prescripción de sanciones*

1. Las sanciones impuestas por infracciones muy graves prescribirán a los tres años de su imposición. Las impuestas por infracciones graves prescriben a los dos años y las correspondientes a infracciones leves al año.

2. De conformidad con la legislación del procedimiento administrativo común el plazo de prescripción comienza a partir del día siguiente a aquel en que la resolución sancionadora hubiera adquirido firmeza.

Artículo 226 *Publicidad de las sanciones*

1. Una vez que hayan adquirido firmeza las sanciones por infracciones muy graves la autoridad que resolvió podrá acordar motivadamente su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria. En la publicación se indicará la índole de la infracción y la identificación del sancionado, incluyendo su nombre y apellidos cuando se trate de personas físicas y la denominación o razón social en el caso de las personas jurídicas.

2. La misma previsión del apartado anterior es aplicable a los supuestos de sanciones por infracciones graves contemplados en los párrafos a), b), c) y d) del apartado 2 del artículo 217 de esta Ley.

Artículo 227 *Afectación de las sanciones*

Las cantidades que ingrese la Administración como consecuencia de sanciones por infracciones a las que esta Ley se refiere deberán afectarse a actividades relacionadas con la ordenación territorial y urbana.

Artículo 228 *Competencia*

1. La competencia para incoar el procedimiento sancionador corresponde al Alcalde o, en su caso, al Presidente u órgano equivalente de las Entidades urbanísticas que pudieran tener atribuidas competencias de inspección y fiscalización.

2. La competencia para imponer sanciones por infracciones urbanísticas graves y muy graves corresponde al Ayuntamiento Pleno. Las sanciones por infracciones leves son competencia del Alcalde.

3. En el caso de competencias autonómicas en materia sancionadora será competente para incoar y resolver el órgano autonómico que en cada caso disponga el Gobierno.

TÍTULO VI
INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

CAPÍTULO I
PATRIMONIOS PÚBLICOS DEL SUELO

Artículo 229 *Constitución*

1. Los Ayuntamientos de más de 5.000 habitantes deberán constituir un patrimonio municipal del suelo con la finalidad de obtener reservas para actuaciones de iniciativa pública, regular el mercado de terrenos y facilitar la ejecución del planeamiento.

2. Los bienes del patrimonio municipal del suelo constituyen un patrimonio diferenciado de los restantes bienes municipales.

3. Los ingresos obtenidos por la enajenación de los terrenos que constituyen el patrimonio municipal del suelo se destinarán a los mismos fines previstos en el artículo 233 de esta Ley y, en particular, a la conservación y ampliación de dicho patrimonio.

Artículo 230 *Bienes que integran el patrimonio municipal del suelo*

1. Integrarán el patrimonio municipal del suelo los siguientes bienes de titularidad municipal:

a) Los que resulten clasificados como suelo urbano o urbanizable.

b) Los obtenidos como consecuencia de cesiones, tanto de terrenos como en metálico.

c) Los que sean adquiridos con la finalidad de ser incorporados al patrimonio municipal del suelo.

d) Los terrenos procedentes del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

e) Los terrenos obtenidos como consecuencia de expropiaciones urbanísticas.

2. Se integran también en el patrimonio municipal del suelo los fondos públicos consignados con la finalidad de conservar, ampliar o gestionar los bienes a los que se refiere el apartado anterior, así como los intereses generados por dichos fondos.

Artículo 231 *Consignación de créditos en los Presupuestos municipales para el patrimonio municipal del suelo*

Los Ayuntamientos de más de 5.000 habitantes consignarán en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente, al menos, al diez por ciento del total consignado en los capítulos I y II de ingresos con destino al patrimonio municipal del suelo.

Artículo 232 *Reservas de terrenos*

1. Los Planes Generales podrán establecer reservas de terrenos de posible adquisición sobre suelos clasificados como urbanizables no delimitados para la constitución o ampliación del patrimonio municipal del suelo.

La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, por un plazo máximo de cuatro años.

2. El procedimiento para efectuar reservas de terrenos no previstos en el Plan General incluirá una aprobación inicial que realizará el Alcalde, un trámite de información pública por plazo no inferior a veinte días y una aprobación definitiva que corresponderá al Pleno.

Artículo 233 *Destino*

1. Los bienes y fondos integrantes del patrimonio municipal del suelo deberán ser destinados a las siguientes finalidades:

a) Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b) Urbanización y ejecución de dotaciones y equipamientos públicos, incluidos los sistemas generales.

c) Compensación a propietarios cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación, previa valoración de dichos terrenos y su plasmación en el correspondiente convenio.

d) Conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio municipal del suelo.

e) Compensación o indemnización a propietarios afectados por actos u omisiones de la Administración urbanística que hayan generado responsabilidad patrimonial.

f) Otros fines y usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente.

2. Cuando el planeamiento atribuya a los terrenos integrantes del patrimonio municipal del suelo una clasificación o calificación urbanística incompatible con los fines señalados en el apartado anterior, la Administración podrá enajenar dichos terrenos mediante subasta por precio no inferior al que resulte de su tasación previa conforme a los criterios de la legislación del Estado. Los ingresos obtenidos se destinarán a los fines a que se refiere este artículo.

3. La Administración podrá permutar los bienes integrantes del patrimonio municipal del suelo por otros inmuebles de análogo valor, previa tasación y de acuerdo con la legislación vigente en materia de bienes.

Artículo 234 *Cesiones onerosas*

1. Los terrenos pertenecientes al patrimonio municipal del suelo con calificación adecuada a los fines establecidos en el párrafo a) del apartado 1 del artículo anterior podrán ser enajenados por los Ayuntamientos. La enajenación se llevará a cabo en virtud de concurso y por precio no inferior al valor que, de conformidad con los criterios de la legislación del Estado, les corresponda. El pliego de condiciones fijará plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera ya la calificación de solar. El pliego de condiciones fijará asimismo los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación y las demás condiciones que fueran procedentes.

2. Si el concurso quedaré desierto, el Ayuntamiento podrá enajenar directamente los terrenos dentro del plazo máximo de un año y con arreglo a lo dispuesto en el mismo pliego de condiciones.

Artículo 235 *Cesiones gratuitas*

1. En casos justificadamente motivados, los Ayuntamientos podrán ceder terrenos del patrimonio municipal del suelo por precio inferior al del valor que legalmente les corresponda, o incluso gratuitamente, para ser destinados a viviendas de protección públicas. La cesión se llevará a cabo mediante concurso cuyo pliego establecerá las condiciones señaladas en el artículo anterior.

2. Podrán también los Ayuntamientos ceder directamente terrenos del patrimonio municipal del suelo por precio inferior al de su valor, o con carácter gratuito, a favor de entidades privadas de interés público sin ánimo de lucro que vayan a destinarlos a usos de interés social que redunden en beneficio manifiesto de los respectivos municipios.

Artículo 236 *Cesiones entre Administraciones*

Los Ayuntamientos, la Comunidad Autónoma y sus respectivas entidades instrumentales, incluidas las sociedades de capital público, podrán permutar o transmitirse directamente, incluso a título gratuito, terrenos de los respectivos patrimonios del suelo con fines de promoción pública de viviendas, construcción de equipamientos comunitarios y otras instalaciones o edificaciones de uso público e interés social. La Administración General del Estado y las demás Administraciones Públicas podrán también beneficiarse de estas cesiones.

Artículo 237 *Competencia*

La competencia para acordar las permutas, enajenaciones y cesiones de terrenos del patrimonio municipal del suelo a que se refieren los artículos 233 a 236, corresponderá al órgano municipal que, en cada caso, establezca la legislación de Régimen Local.

Artículo 238 *Patrimonio regional del suelo*

1. La Comunidad Autónoma deberá constituir, mantener y gestionar su propio patrimonio de suelo, a tal efecto en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma se consignarán las partidas económicas suficientes para su adecuada dotación. La constitución de dicho patrimonio tiene por finalidad encauzar y desarrollar la ordenación del territorio, obtener reservas de suelo para actuaciones de interés autonómico y apoyar las acciones urbanísticas legalmente asignadas a los patrimonios municipales del suelo, en especial en lo que se refiere a los pequeños municipios poniendo a su disposición el suelo preciso para la realización de los fines previstos en el artículo 233 de esta Ley. Los Presupuestos de la Comunidad Autónoma consignarán las partidas económicas suficientes para la dotación del patrimonio regional.

2. El patrimonio regional del suelo estará integrado por aquellos terrenos de titularidad pública que

la Comunidad Autónoma adquiera por expropiación o por cualquier otro procedimiento para su incorporación formal y expresa a dicho patrimonio y finalidad.

3. Serán de aplicación, en lo que proceda, las demás reglas establecidas en esta Ley para los patrimonios municipales del suelo.

CAPÍTULO II
DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo 239 *Derecho de superficie*

1. Las Administraciones públicas y demás entidades dependientes de ellas podrán constituir derechos de superficie sobre terrenos de su propiedad con destino a la construcción de viviendas de protección pública, instalación de industrias o a otros fines de interés social.

2. Sin perjuicio de la regulación del derecho de superficie establecido en la legislación del Estado, el procedimiento de su constitución y el carácter oneroso o gratuito del mismo, se regirá, en función de la naturaleza del superficiario, por lo dispuesto en el Capítulo anterior.

CAPÍTULO III
DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 240 *Derechos de tanteo y retracto*

1. A efectos de intervenir y regular el mercado inmobiliario, coadyuvar al cumplimiento de las limitaciones de precio en las compraventas de viviendas de protección pública y, en general, para contribuir a los fines asignados al patrimonio municipal del suelo, los municipios podrán delimitar áreas de suelo urbano o urbanizable en las que todas o algunas de las transmisiones onerosas de terrenos o construcciones a que se refiere el apartado 2 de este artículo queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento.

2. El ejercicio de los derechos previstos en el apartado anterior sólo podrá establecerse en relación con todas o algunas de las siguientes transmisiones:

a) Terrenos sin edificar.

b) Terrenos con edificaciones declaradas en ruina o fuera de ordenación.

c) Terrenos destinados a la construcción de viviendas de protección pública sin ejecutar.

d) Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

3. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos previstos en este artículo será de diez años a contar desde la delimitación del área, salvo que en ese momento se fije otro menor.

Artículo 241 *Delimitación de áreas*

1. La delimitación de las áreas de tanteo y retracto podrá efectuarse en el propio Plan General o mediante acuerdo independiente. En este segundo caso, los trámites incluirán una aprobación inicial que podrá realizar el Alcalde, un trámite de información pública por plazo no inferior a veinte días y una aprobación definitiva que corresponderá al Pleno.

2. En cualquier caso, la delimitación de áreas requerirá la justificación de su necesidad en la Memoria del Plan o en documento específicamente elaborado a tal fin, la identificación concreta de los objetivos a conseguir, la fijación del ámbito material y la relación de transmisiones, bienes y propietarios afectados.

3. Del acuerdo de delimitación se dará traslado al Registro de la Propiedad. Se acompañará con copia

certificada del contenido del acuerdo y relación de transmisiones o bienes afectados.

Artículo 242 *Ejercicio del derecho de tanteo*

A efectos del ejercicio del derecho de tanteo, los propietarios de bienes afectados incluidos en las áreas a que se refiere el artículo anterior deberán comunicar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y demás condiciones esenciales de la transmisión. El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de tanteo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la recepción formal de dicha comunicación.

Artículo 243 *Ejercicio del derecho de retracto*

1. El Ayuntamiento podrá ejercer el derecho de retracto cuando no se le hubiere hecho la comunicación a que se refiere el artículo anterior o si las condiciones de la transmisión hubieran resultado menos onerosas que las indicadas en ella.

2. A efectos del ejercicio del derecho de retracto, todos los adquirentes de bienes afectados incluidos en áreas de tanteo y retracto deberán comunicar al Ayuntamiento la transmisión efectuada mediante entrega de copia de la escritura o documento en el que aquélla se haya formalizado. El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción formal de la comunicación. Dicho plazo será de un año cuando no se hubiera realizado la comunicación de la compraventa o si las condiciones de la transmisión hubieran resultado menos onerosas que las indicadas en ella.

Artículo 244 *Pago*

1. El pago del bien adquirido deberá realizarse en un plazo de tres meses desde el ejercicio de los derechos de tanteo o retracto, transcurrido el cual caducará el derecho sin que pueda volver a ejercitarse. En el caso del retracto la cantidad adeudada devengará el interés legal desde la fecha en que la Administración lo ejercitó.

2. El pago se realizará en metálico. Si mediara acuerdo con el transmitente el pago podrá efectuarse también mediante la adjudicación de terrenos o conforme a cualquier otra figura admitida en Derecho.

3. En el supuesto de viviendas acogidas a un régimen de protección pública, en ningún caso se podrá superar el precio máximo fijado en la normativa de protección.

Artículo 245 *Adjudicación de viviendas*

Las viviendas de protección pública adquiridas en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto serán adjudicadas entre quienes reúnan los requisitos establecidos por la normativa de protección y de acuerdo con ella.

CAPÍTULO IV
EDIFICACIÓN FORZOSA

Artículo 246 *Obligación de edificar*

1. El propietario de solares sin edificar y construcciones en ruina deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en el planeamiento o, en su defecto, en el de tres años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina.

2. Una vez iniciada la edificación ésta deberá finalizar en el plazo establecido en la correspondiente licencia y, en su defecto, en el de dos años desde el inicio de las obras.

3. El Ayuntamiento podrá prorrogar los plazos a que se refieren los apartados anteriores por un período que no exceda de la mitad de los mismos siempre que medie causa que lo justifique.

Artículo 247 *Registro de solares*

1. Los municipios con población superior a 5.000 habitantes podrán crear un Registro de Solares en el que se incluirán los solares sin edificar y las construcciones en ruina una vez hayan transcurrido los plazos de inicio o finalización de la edificación establecidos en el artículo anterior.

2. La inclusión de un bien en el Registro supone la imposibilidad del propietario para continuar la urbanización y edificación e implica también la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

3. El Registro será público y podrá ser consultado libremente por cualquier persona, que podrá asimismo proponer al Ayuntamiento la inclusión en él de los bienes que, no estando registrados, considere que deban serlo de conformidad con lo previsto en este artículo.

Artículo 248 *Inclusión de bienes en el Registro*

1. Cuando se den las circunstancias del artículo anterior el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, iniciará el procedimiento de inclusión del bien en el Registro de Solares, previa notificación al interesado.

2. El acuerdo de inclusión de un bien en el Registro será adoptado por el Ayuntamiento Pleno e incluirá la descripción del bien y su valoración, con indicación separada del valor del bien y, en su caso, de las obras no acabadas.

3. Del acuerdo se dará traslado al Registro de la Propiedad.

Artículo 249 *Venta forzosa*

1. El Ayuntamiento, en el plazo máximo de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares, lo sacará a subasta pública, con el tipo de licitación que resulte de la inicial valoración global del inmueble y, en su caso, de las obras.

2. La convocatoria de la subasta se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria y en, al menos, un diario de difusión regional, con indicación de las características del inmueble, valoración, condiciones para su adjudicación y obligaciones del adjudicatario.

3. Si la subasta fuera declarada desierta se convocará de nuevo en el plazo de seis meses.

4. Si la segunda subasta también quedara desierta, el Ayuntamiento podrá enajenar directamente el inmueble por el precio del último tipo de licitación.

5. El precio obtenido en la subasta por el máximo de la valoración inicial, una vez deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, las sanciones aplicables, se entregará al propietario. El exceso obtenido en su caso se integrará en el patrimonio municipal del suelo.

Artículo 250 *Cese de efectos de la inclusión en el Registro*

Transcurridos los plazos establecidos en el artículo anterior sin que el Ayuntamiento haya realizado los trámites correspondientes, quedará sin efecto la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y todas sus consecuencias.

Artículo 251 *Obligaciones del adquirente*

1. El adquirente de solares y construcciones incluidos en el Registro a que se refiere este capítulo, quedará obligado a iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo de un año a partir de la fecha de toma de posesión de la finca. Las obras deberán quedar terminadas en el plazo a que se refiere el apartado 2 del artículo 246.

2. El incumplimiento por el adquirente de las anteriores obligaciones determinará de nuevo la inclusión del inmueble en el Registro de Solares.

Artículo 252 *Expropiación forzosa*

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores y en los mismos supuestos, los Ayuntamientos podrán también expropiar los bienes a que se refiere este Capítulo por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tal caso, el justiprecio expropiatorio se calculará siempre conforme a los criterios y pautas de la legislación del Estado.

TÍTULO VII
ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y RÉGIMEN JURÍDICO

CAPÍTULO I
LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 253 *Comisión Regional de Ordenación del Territorio*

...

CAPÍTULO II
LA COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO

Artículo 254 *Comisión Regional de Urbanismo*

...

CAPÍTULO III
ACCIONES Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 255 *Vía de apremio*

Cuando los Ayuntamientos utilicen la vía de apremio para exigir a los propietarios el cumplimiento de sus deberes urbanísticos se dirigirán contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones y, en caso de insolvencia, frente a la asociación administrativa de propietarios que pudiera existir.

Artículo 256 *Acción pública*

1. Será pública la acción para exigir ante las Administraciones Públicas y, en su caso, los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa la observancia de la legislación urbanística y de ordenación territorial, así como los Planes, Normas y Ordenanzas a que se refiere esta Ley.

2. De conformidad con lo dispuesto en la legislación del Estado, si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos en esta Ley para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística o de la prescripción de las correspondientes infracciones. No obstante, si la obra que se reputa ilegal estuviese amparada por licencia y ejecutada con arreglo a la misma, el plazo para el ejercicio de la acción será el general establecido para la impugnación de actos administrativos desde que, de conformidad con lo establecido en el artículo 193, se publique la terminación de la obra.

Artículo 257 *Acciones civiles*

De conformidad con la legislación del Estado, los propietarios y titulares de derechos reales podrán exigir también ante los Tribunales ordinarios la indemnización de los daños y perjuicios que hubieran podido sufrir como consecuencia de una infracción urbanística. La indemnización podrá ser exigida, con carácter solidario, de cualquiera de los infractores. Asimismo, los interesados podrán exigir ante la misma jurisdicción la demolición de las obras e instalaciones que afecten a las relaciones de vecindad o vulneren las normas de distancia entre construcciones, así como las relativas a usos insalubres, incómodos, nocivos o peligrosos que estuvieren directamente encaminadas a tutelar el

uso de las demás fincas.

Artículo 258 *Registro de la Propiedad*

1. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad los actos y resoluciones, administrativas o judiciales, a que se refiere la legislación del Estado. A tal efecto, cuando proceda, la Administración expedirá la correspondiente certificación administrativa.

2. En los procesos en los que, siendo parte la Administración Autonómica, se enjuicien actos de naturaleza urbanística cuya anulación pudiera deparar perjuicios a terceros adquirentes de buena fe, el Servicio Jurídico de esta Administración solicitará al órgano judicial que se adopten medidas cautelares dirigidas a la publicidad, en el Registro de la Propiedad, de los recursos y demandas interpuestos.

CAPÍTULO IV
CONVENIOS URBANÍSTICOS

Artículo 259 *Objeto y capacidad general*

1. Las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias, podrán celebrar los convenios urbanísticos que tengan por conveniente al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de los fines y objetivos de esta Ley, siempre que no contraríen el Ordenamiento jurídico, el interés público o los principios de buena administración. La Administración deberá cumplir los convenios que celebre, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas en la presente Ley.

2. Los convenios urbanísticos contendrán una memoria en la que expresarán sucintamente los motivos, causas y fines de interés público que los justifiquen.

3. El contenido de los convenios podrá determinar el régimen obligacional asumido por las partes y las indemnizaciones o compensaciones económicas que procedan por su resolución o incumplimiento.

4. La negociación, celebración y cumplimiento de los convenios urbanísticos se rigen por los principios de transparencia y publicidad.

5. Los convenios urbanísticos tendrán naturaleza jurídico-administrativa y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Artículo 260 *Límites*

1. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico, sin perjuicio de poder incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de dicho planeamiento.

2. Los convenios urbanísticos no podrán, en ningún caso, conculcar los estándares de planeamiento, ni las normas de aplicación directa. Tampoco podrán dispensar del régimen de cesiones urbanísticas previsto en esta Ley.

3. Los convenios urbanísticos no podrán excluir o limitar el ejercicio de las competencias atribuidas por esta u otras Leyes a la Administración.

4. Serán nulos los convenios urbanísticos en cuyas estipulaciones se contengan instrumentos de legalización.

Artículo 261 *Convenios de planeamiento*

1. Se consideran convenios de planeamiento aquellos que tengan por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico. Podrán también referirse a la ejecución del planeamiento

en los términos establecidos en el artículo siguiente.

2. La competencia para aprobar estos convenios en el ámbito municipal será del Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo no inferior a un mes sobre el proyecto de convenio.

3. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento para aprobar un instrumento de planeamiento con el que aquél guarde directa relación se incluirá el texto del convenio en la documentación sometida a información pública, sustituyendo ésta a la prevista en el apartado anterior.

4. El Ayuntamiento estará obligado a tramitar la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico a que se haya comprometido, pero conservará la plenitud de su potestad de planeamiento. La ausencia de aprobación definitiva del cambio de planeamiento determinará la automática resolución del convenio, sin perjuicio de las indemnizaciones que fueran procedentes.

Artículo 262 *Convenios de gestión*

1. Se consideran convenios de gestión urbanística aquellos que tengan por objeto exclusivamente fijar los términos y condiciones de la concreta ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración o modificación de aquél.

2. Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión de aprovechamiento urbanístico mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico deberán incluir la pertinente valoración pericial realizada por técnico municipal competente.

3. Cuando los particulares que suscriban el convenio, con la conformidad de todos los propietarios afectados, asuman la completa responsabilidad del desarrollo y urbanización de un Sector, o de una o varias unidades de actuación, podrán definir su gestión en todos los detalles, apartándose incluso de los sistemas de actuación regulados en esta Ley.

4. El convenio que tenga por objeto el desarrollo del suelo urbanizable residual deberá indicar las obras que hayan de realizar a su costa los particulares para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, así como las garantías para el cumplimiento de los compromisos asumidos por las partes.

5. La competencia para aprobar estos convenios en el ámbito municipal corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo no inferior a veinte días sobre el proyecto de convenio.

Artículo 263 *Responsabilidad por incumplimiento*

1. La resolución de un convenio por causas imputables al incumplimiento de una de las partes dará lugar a las responsabilidades fijadas en sus estipulaciones.

2. En defecto de previsión específica en el texto del convenio, en caso de incumplimiento del particular, la Administración actuante tendrá derecho a ser resarcida de los daños y perjuicios imputables a aquél que se puedan pericialmente probar. Si el incumplimiento fuera debido a la Administración, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal sobre la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

Artículo 264 *Publicidad*

1. En los archivos administrativos municipales se anotarán las incidencias y contenidos de todos los convenios y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y de la documentación anexa de que pudiera constar.

2. En los términos de la legislación del procedimiento administrativo común y de conformidad también con esta Ley cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los archivos municipales y a

obtener certificación y copia de los convenios suscritos por la Administración, abonando las tasas a que hubiera lugar.

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA *Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo*

1. Se crea, adscrito a la Presidencia del Gobierno, el Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo como órgano consultivo y de participación en materia de ordenación territorial y urbanismo.

2. Son funciones del Consejo evacuar los informes que el Presidente someta a su consideración y, en particular, los proyectos de reglamentos de desarrollo de esta Ley y los Planes y Normas de Ordenación Territorial.

3. El Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo estará presidido por el Presidente del Gobierno o el miembro del Gobierno en quien delegue y estará integrado por un máximo de 35 miembros en representación de las distintas Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma, la Administración General del Estado, las Corporaciones Locales, la Universidad de Cantabria, Colegios Profesionales, Cámaras, Sindicatos, Asociaciones empresariales, Fundaciones, asociaciones sin ánimo de lucro y personas de acreditada competencia en la materia, de acuerdo con lo que reglamentariamente se determine.

4. El Presidente podrá convocar a las reuniones, con voz pero sin voto, a las personas que estime conveniente para el mejor asesoramiento del Consejo.

5. El Consejo se reunirá al menos una vez al año.

6. El Consejo elaborará su propio Reglamento interno, que será aprobado por Decreto.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA *Comisión Mixta Interdepartamental*

1. Se crea la Comisión Mixta Interdepartamental de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo y de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Dicha Comisión será la encargada de coordinar la gestión de ambos Departamentos en las materias que los afecten de forma común.

2. La Comisión Mixta propondrá la solución que considere adecuada y las normas de actuación coordinada en el ámbito de sus respectivas competencias, emitiendo al respecto los informes que le interesen cualesquiera de los dos Consejeros sobre asuntos relacionados con las materias comunes.

3. La Comisión Mixta a que se refieren los apartados anteriores estará integrada por los dos Consejeros y tres representantes de cada Consejería en los términos que reglamentariamente se establezcan. Asistirá a las reuniones un Letrado, que actuará como Secretario sin voto.

4. La Comisión Mixta se constituirá provisionalmente en el plazo de ocho días desde la entrada en vigor de esta Ley y asumirá desde ese momento las funciones a que se refieren los apartados anteriores.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA *Contravalor en euros de las sanciones y actualización de cuantías*

1. Las sanciones previstas en esta Ley cuya cuantía se enuncia en pesetas se entienden asimismo por su contravalor en euros sin necesidad de adaptación normativa alguna.

2. Se autoriza al Gobierno a la actualización de las cuantías de las sanciones previstas en la presente Ley, teniendo en cuenta la variación de los índices de precios al consumo. Dicha actualización se llevará a cabo por Decreto cada cinco años a partir de la entrada en vigor de la Ley y del mismo se dará expresamente cuenta al Parlamento de Cantabria.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA *Plan de Ordenación del Litoral*

1. En atención a las peculiaridades y especial singularidad de la zona costera, y con la finalidad de una protección efectiva e integral de la misma, el Gobierno elaborará un Plan de Ordenación del Litoral que queda equiparado a todos los efectos al Plan Regional de Ordenación Territorial previsto en el artículo 11 de esta Ley y que se elaborará de acuerdo con el procedimiento del artículo 16 de la misma. A dicho Plan le serán especialmente aplicable lo dispuesto en los artículos 15, 17 y 18 de la presente Ley y podrá ser desarrollado, en su caso, en los términos del apartado 1 de su artículo 59.

2. Son funciones del Plan de Ordenación del Litoral fijar las directrices para la ordenación territorial de la zona costera de la Comunidad Autónoma y, en particular:

a) Mejorar el conocimiento específico del litoral.

b) Establecer criterios para la protección de los elementos naturales, de las playas y, en general, del paisaje litoral.

c) Señalar los criterios globales para la ordenación de los usos del suelo y la regulación de actividades en el ámbito afectado.

d) Fijar los criterios generales de protección del medio litoral, orientar las futuras estrategias de crecimiento urbanístico y de la implantación de infraestructuras y proponer actuaciones para la conservación y restauración, en su caso, del espacio costero.

e) Definir una zonificación del ámbito litoral para la aplicación de los criterios de ordenación, ampliando, en su caso, la zona de servidumbre de protección.

f) Establecer pautas y directrices para una eficaz coordinación administrativa.

3. El Plan de Ordenación del Litoral tendrá el siguiente contenido:

a) Definición de su ámbito de aplicación.

b) Análisis de las características del medio biofísico y socioeconómico de la zona afectada, del planeamiento urbanístico y de los problemas existentes en relación con los citados medios respecto de los recursos naturales y los asentamientos humanos.

c) Formulación de los objetivos de ordenación y definición de su marco general y sus diferentes categorías.

d) Fijación de las normas específicas de regulación de usos y actividades aplicables a las diferentes categorías de ordenación.

e) Elaboración de propuestas generales de actuación.

4. El Plan de Ordenación del Litoral contendrá los documentos que en cada caso sean necesarios para reflejar las funciones y contenidos de los apartados anteriores. Constará, como mínimo, de los enumerados en el artículo 13 de esta Ley, debiendo contener la Memoria una especial atención al diagnóstico y análisis de la situación de los medios biofísico y socioeconómico que confluyen en la zona litoral. La documentación gráfica definirá el grado de conservación de la zona y plasmará las normas o criterios de ordenación.

5. El ámbito del Plan de Ordenación del Litoral será el territorio correspondiente a los 37 municipios costeros existentes en la Comunidad Autónoma, excluyéndose del mismo los suelos clasificados como urbanos o urbanizables con Plan Parcial aprobado definitivamente, así como aquellos otros que gocen ya de algún instrumento especial de protección por corresponder a zonas declaradas Espacios Naturales Protegidos o que dispongan de Planes de Ordenación de los Recursos Naturales en vigor.

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA *Normativa aplicable a los Planes Especiales de Suelo Rústico y*

a los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico

1. En los municipios con Plan General o Normas Subsidiarias, para la regulación y ordenación de la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural en el suelo rústico, siempre que se pretenda su implantación en terrenos próximos a los suelos clasificados como urbanos o a los núcleos tradicionales, se podrá aprobar un Plan Especial de Suelo Rústico que seguirá el procedimiento previsto en el artículo 76.3 de la presente Ley. Este Plan, en su caso, podrá calificar como suelo rústico de protección ordinaria terrenos próximos a los núcleos urbanos y a los núcleos tradicionales, analizando su morfología y las características y valores naturales y culturales de su entorno, a los efectos de delimitar el ámbito de proximidad a los núcleos, establecer las condiciones de uso y de integración en el entorno y en relación con los núcleos, así como determinar las directrices generales que las nuevas edificaciones o el aumento de volumen de las existentes deban seguir en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, ocupación de parcela y altura de cierres, así como otras características morfológicas y tipológicas relevantes.

2. No obstante lo dispuesto en el artículo 94.2 de la presente Ley, los municipios que carezcan de Plan General o Normas Subsidiarias podrán formular igualmente el Plan Especial de Suelo Rústico a que se refiere el apartado anterior, calificando como suelo rústico de protección ordinaria terrenos próximos a los suelos urbanos o de los núcleos tradicionales.

3. Los Planes Generales, en el proceso de su aprobación o revisión, podrán incorporar en el suelo rústico las determinaciones a que se refiere el artículo 45.2.g) de la Ley, en cuyo caso no será precisa la tramitación del Plan Especial de Suelo Rústico a que se refiere el apartado 1 de la presente disposición adicional.

4. El Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico será formulado por el Ayuntamiento y aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación municipal, sometido a continuación a información pública por un periodo de treinta días y anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, remitiéndose con posterioridad a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para informe vinculante, previo a la aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación municipal. Finalmente, se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitirá su informe en el plazo de tres meses, transcurrido el cual el informe se considerará favorable.

Previo estudio del entorno rural del municipio y de las edificaciones que en él se hallen, el Catálogo habrá de señalar cuáles son las características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno exigible a las edificaciones incluidas en el mismo, identificando en fichas específicas las edificaciones que posean esas características. Dada su naturaleza de acto administrativo, no podrá incorporar ordenanzas ni otras normas que disciplinen los usos autorizables, que serán los que autoricen la ley y el planeamiento, pero sí podrá incorporar las afecciones derivadas de la legislación sectorial que atañan a las edificaciones catalogadas con carácter meramente informativo, y sin que la ausencia de incorporación de tales afecciones suponga la inexistencia de las mismas.

Si se incorporase al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico alguna edificación que esté fuera de ordenación, ésta se regirá por lo establecido con carácter general en el artículo 88 de la presente Ley. El Catálogo no podrá incluir edificaciones construidas ilegalmente, pero su inclusión no prejuzga la legalidad de las mismas.

Los planeamientos urbanísticos podrán incorporar el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico. En tal caso, la modificación del Catálogo seguirá los trámites recogidos en este apartado.

5. Los Catálogos que formen parte del planeamiento territorial o de la legislación sectorial serán

asimilables al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico a los efectos previstos en la sección tercera del capítulo II del título II de esta Ley.

6. Los municipios incluidos en el ámbito del Plan de Ordenación del Litoral, en ausencia del Plan General de Ordenación Urbana adaptado al mismo, podrán asimismo aprobar los Planes Especiales de Suelo Rústico y los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico a los que se refieren los apartados anteriores, sin que en ningún caso puedan afectar a las categorías de protección del Plan de Ordenación del Litoral.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA *Tramitación de los expedientes en materia responsabilidad patrimonial derivada de actuaciones en materia urbanística*

1. En los términos de la legislación estatal, los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma de Cantabria de toda lesión que sufran como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos en materia urbanística.

2. En el supuesto de concurrencia de varias Administraciones Públicas en la producción del daño, se articularán mecanismos de coordinación a fin de procurar que por acuerdo entre las mismas se fije la cuantía y modalidades de la indemnización, así como el porcentaje de responsabilidad de cada una atendiendo al grado de participación en la actuación de la que se derive el daño.

3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, la Administración que tramite un expediente de responsabilidad patrimonial, tan pronto advierta que en la producción del daño pudiera estar implicada otra Administración, deberá comunicárselo a ésta, poniéndole el expediente de manifiesto con exposición razonada de los motivos en que se pudiera amparar su eventual responsabilidad. Esta decisión se comunicará igualmente a los interesados y podrá determinar la suspensión del plazo para resolver de conformidad con lo establecido en el artículo 42.5.e) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (LA LEY 3279/1992), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Cuando la lesión se produzca como consecuencia de actuaciones administrativas declaradas ilegales que determinen el derribo de edificaciones, se deberá iniciar el procedimiento, de oficio o a instancia de parte, desde el momento en que se tenga conocimiento fehaciente de la existencia de una resolución judicial o administrativa, firme y definitiva, que establezca la obligación de derribar.

Se podrá establecer la cuantía aun antes de la efectiva demolición de los inmuebles, aunque en este caso la efectividad de la indemnización quedará condicionada a la puesta a disposición del inmueble a favor de la Administración obligada a materializar el derribo.

El procedimiento para determinar la responsabilidad y su cuantía deberá finalizar y, en su caso, establecer el importe a indemnizar en el plazo de seis meses desde su inicio, en la forma que determina la normativa sobre responsabilidad patrimonial de la Administración.

En el plazo de tres meses desde la finalización del procedimiento de determinación de la responsabilidad y de su cuantía, la Administración deberá poner a disposición del perjudicado la cantidad establecida.

Sólo se podrá proceder a la demolición cuando haya finalizado el procedimiento de determinación de la responsabilidad patrimonial, se haya establecido en su caso el importe de indemnización y se haya puesto éste a disposición del perjudicado.

En todo caso, el Gobierno de Cantabria adoptará todas las medidas precisas para impedir que, como consecuencia de una sentencia que ordene la demolición de una vivienda que constituya el domicilio habitual de un propietario de buena fe, se produzcan situaciones de desamparo, procurando los medios materiales para su realojo provisional inmediato y su traslado.

5. La Administración que tramite un expediente de responsabilidad patrimonial que tenga por objeto una lesión producida como consecuencia de actuaciones administrativas declaradas ilegales que determinen el derribo de edificaciones, deberá comunicar el inicio de la sustanciación de dicho expediente al órgano judicial encargado de la ejecución de la sentencia.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA *Modificación del artículo 18.3.f) de la Ley de Cantabria 1/2006, de 7 de marzo, de defensa de los consumidores y usuarios*

> **f)** Justificación del cumplimiento de la normativa especial reguladora del afianzamiento o garantía de las cantidades entregadas a cuenta del precio total, expresando en dicha justificación los datos identificativos tanto de la compañía aseguradora o entidad financiera que asumieran tal función como de las entidades bancarias o cajas de ahorro en las que se encuentran abiertas las cuentas especiales donde las cantidades aludidas han de ingresarse. Se hará constar asimismo en cartel sito en la obra, visible desde la vía pública, la entidad bancaria en la que se encuentra abierta la cuenta especial y las entidades financieras o aseguradoras con las que el promotor de la obra tenga concertado contrato para garantizar las cantidades entregadas a cuenta del precio. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la adopción de la medida preventiva de suspensión de la licencia y paralización de las obras.
> Dicha medida preventiva podrá ser adoptada por los órganos administrativos que otorgaron la licencia cuando el incumplimiento consista en no hacer constar la información prevista en este precepto en el cartel informativo visible desde la vía pública, comunicando inmediatamente los hechos en las veinticuatro horas hábiles siguientes a las autoridades competentes en materia de consumo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL OCTAVA Derecho de realojo

1. Todas las actuaciones de ejecución del planeamiento encuadrables en el ámbito del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en las que se requiera el desalojo de los ocupantes legales de viviendas destinadas a residencia habitual, así como de los empresarios afectados que se encuentren explotando locales comerciales o negocios, conllevarán el deber jurídico de garantizar el derecho de realojo y retorno, a ser posible, en la misma unidad de actuación, y si no en el ámbito más cercano, en los términos señalados en la presente disposición.

A estos efectos, serán considerados ocupantes legales quienes residan habitualmente y de forma legítima en las viviendas objeto de desalojo y siempre que éstas sean edificaciones que hayan sido construidas de conformidad con el ordenamiento urbanístico. En cuanto a los locales comerciales o negocios, serán considerados empresarios afectados quienes se encuentren explotando un negocio, situado en un local comercial que vaya a ser objeto de un desalojo, al menos un año antes del inicio formal de las actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico.

Asimismo, se entenderá que una vivienda constituye residencia habitual, cuando la misma se haya ocupado de manera efectiva durante un período superior a 183 días en el último año natural anterior a la notificación a las personas afectadas de la aprobación inicial del instrumento de ejecución del planeamiento urbanístico, salvo causa grave que lo hubiera impedido. Ambos extremos podrán ser acreditados por el interesado a través de cualquier medio admitido en Derecho. En todo caso, se presume la residencia habitual, salvo que se pruebe lo contrario, cuando la vivienda afectada conste como domicilio de la persona ocupante en el padrón municipal y también a efectos fiscales durante el referido período de tiempo.

También, tendrán derecho de realojo y retorno las personas que transitoriamente y por razones de necesidad, debidamente justificadas, se hayan visto obligadas a abandonar su residencia habitual por circunstancias económicas, de enfermedad, incapacidad o asistencia a familiares.

Los propietarios que establezcan su residencia habitual con posterioridad a la aprobación inicial del instrumento de gestión tendrán derecho de realojo y retorno siempre que se den estos requisitos:

a) Que fuesen propietarios de la vivienda afectada un año antes de la aprobación inicial del instrumento de gestión.

b) Que hayan transcurrido más de 6 meses desde el inicio formal de las actuaciones sin que se hayan aprobado definitivamente los instrumentos de gestión.

c) Que medie causa objetiva que justifique el retorno a la vivienda.

A efectos del reconocimiento de los derechos de realojo y retorno, se entenderá como inicio formal de las actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico, los actos relativos a la aprobación inicial de los Estatutos de la Junta de Compensación, del proyecto de reparcelación y de la relación de bienes y derechos expropiados, según se actúe, respectivamente, mediante los sistemas de compensación y cooperación, o a través de la expropiación forzosa.

2. Están obligados a dar cumplimiento al deber de realojo y retorno:

a) La Administración o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, cuando se actúe mediante expropiación forzosa, ya sea de forma integrada o aislada, o por ocupación directa.

b) El promotor de la actuación, cuando se opere en ámbitos de actuación integrada mediante procedimientos no expropiatorios.

3. En todas las actuaciones de ejecución del planeamiento encuadrables en el ámbito del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en las que se requiera el desalojo de los ocupantes legales de viviendas destinadas a residencia habitual o de locales comerciales, será necesario cumplir los siguientes requisitos:

a) Los costes derivados de garantizar el cumplimiento del deber de realojo y retorno, en los términos fijados en esta disposición adicional, deberán incluirse dentro de los gastos de urbanización, de forma individualizada y pormenorizada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18.1.e) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y en el artículo 128.1. h) de la presente Ley.

b) Todos los instrumentos de planeamiento que amparen actuaciones urbanísticas que conlleven el deber de realojo o retorno deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarlas a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

4. La garantía del derecho de realojo y retorno, quedará sujeta, en primer término, a las reglas contenidas en los siguientes subapartados, sin perjuicio de los posibles acuerdos a los que, voluntariamente, pudieran llegar las partes.

a) Por cada una de las viviendas y locales comerciales o negocios afectados por la actuación urbanística, será preciso ofrecer una vivienda o local comercial de sustitución, que ha de reunir los siguientes requisitos:

1º. Estar ubicado en el mismo ámbito de la actuación y con las mismas condiciones superficiales, orientaciones y vistas, salvo casos de equipamientos públicos o infraestructuras incompatibles con requisitos de usos residenciales y habitabilidad debidamente justificados. En este último caso, tanto la vivienda como el local comercial de sustitución deberá estar situado en el lugar

más próximo posible al anterior a la sustitución y siempre dentro del mismo barrio o, de desaparecer este, en el más cercano, respetando en todo caso las condiciones superficiales y, siempre que ello fuera posible, las condiciones de orientación y vistas que se adaptarán lo máximo posible a las que tenía la vivienda original.

2.º Contar con las condiciones de habitabilidad de una vivienda de protección pública y adecuarse, en todo caso y de forma prioritaria, a las necesidades propias de la unidad de convivencia, tanto en relación con la superficie mínima adecuada al número de personas que formen la unidad de convivencia, y sin que en ningún caso pueda suponer una merma de la superficie de la vivienda original, como respecto de cualquier otra circunstancia de carácter especial que pudiera afectar a alguno de sus miembros. En los mismos términos se deberá adjudicar el local comercial, que deberá garantizar en todo caso la misma cabida que el sustituido, la misma localización comercial y cumplir con todos los requisitos necesarios para la renovación de la licencia correspondiente de estar esta vigente, que será tramitada por el obligado a garantizar el derecho de realojo y retorno.

b) Si los ocupantes de las viviendas originarias o de los locales comerciales o de negocios lo fuesen en virtud de un título de propiedad, el obligado a dar cumplimiento al deber de realojo y retorno deberá ofrecerles una vivienda o local de sustitución, en los términos señalados en el apartado anterior, sin que deba existir compensación económica adicional a la vivienda expropiada.

c) En el supuesto de que los afectados por la actuación urbanística ocupen la vivienda a desalojar al amparo de un derecho de usufructo o de un derecho de arrendamiento, el realojo y retorno se realizará con una duración igual al plazo que quede de vigencia de su título originario y, en todo caso, en idénticas condiciones de superficie, régimen de tenencia y contraprestación económica, incluyendo la ubicación y orientación, cuando el realojo sea en el mismo ámbito de actuación y, siempre que sea posible, cuando el planeamiento sea compatible con usos residenciales.

En el supuesto de que el afectado por la actuación urbanística ocupe un local comercial en régimen de arrendamiento con un negocio en activo, se le dará la opción de acogerse al derecho de realojo y retorno al mismo ámbito de actuación, o solo realojo en ámbito distinto al de actuación.

Si eligiera acogerse al derecho de realojo y retorno al mismo ámbito de actuación, se le deberá habilitar un lugar de trabajo provisional que permita la continuidad de la actividad, en condiciones de viabilidad económica, sufragando el obligado a ello el cien por cien de los gastos que ocasione el traslado provisional y el retorno definitivo.

No tendrán que abandonar el local afectado hasta que no esté reconocido su derecho formalmente, determinada la cuantía a abonar, aportada garantía de pago suficiente y, en su caso, habilitado el espacio de sustitución provisional, no pudiendo ser la suspensión de la actividad por traslado superior a una semana.

En el supuesto en el que la actuación urbanística sea incompatible con la continuidad de la actividad económica o cuando de la actuación urbanística se deriven cambios en el entorno que dificulten sustancialmente la actividad económica del negocio, el titular de un negocio en activo podrá solicitar el realojo en una zona distinta a la de la actuación urbanística.

En todo caso, serán conceptos indemnizables cuando estén debidamente justificados:

1. º Traslado, carga y descarga de instalaciones, maquinaria y mobiliario.

2. º Gastos de desmontaje y montaje.

3. º Pérdida de elementos productivos no trasladables.

4. º Deterioro o pérdida de existencias a causa del traslado.

5. º Gastos de sustitución o acondicionamiento del nuevo local, incluyendo en su caso la ejecución de obras de adecuación con los correspondientes gastos por elaboración y ejecución de proyectos, licencias de obras etc.

6. º Deterioro o pérdida por transporte.

7. º Gastos de primer establecimiento incluyendo los gastos en publicidad, instalaciones de teléfono, las acometidas a las redes de distribución de gas, agua, luz, abono de tasas administrativas.

8. º Lucro cesante temporal hasta el normal funcionamiento del negocio.

9. º Indemnizaciones laborales, incluyendo por ello el importe de los salarios y cuotas a la Seguridad Social del personal del negocio durante la paralización de éste hasta el normal funcionamiento del mismo.

10.º Pérdida por mayores gastos de carga y transporte de mercancías.

11.º Pérdida de clientela.

12.º Cualquier otro gasto que sea necesario llevar a cabo para el reinicio de la actividad cuando resulten justificados.

Para el cálculo de la indemnización por la pérdida de la clientela se aplicará un porcentaje decreciente sobre la media ponderada del beneficio neto de los tres últimos años a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de gestión. Dicho porcentaje será en cada ejercicio respectivo de un 75%, un 50% y un 25%. Para el supuesto de negocios basados en establecimientos de hostelería, venta de productos al por menor o cualquier otro cuya clientela lo sea por razón de su ubicación se presumirá, salvo prueba en contrario, la pérdida de la clientela cuando el desplazamiento sea fuera del barrio en el que estaba situado el emplazamiento.

En las valoraciones económicas se tendrán en cuenta los precios de mano de obra, los gastos generales, beneficio industrial y los impuestos que recaigan sobre las actividades necesarias para el traslado que deban ser realizadas por un tercero.

De no existir prueba de la necesidad de un determinado gasto para el mantenimiento de un nivel similar de actividad, este será considerado como inversión y perderá la condición de gasto indemnizable.

El importe de las obras de acondicionamiento necesarias para la apertura del nuevo negocio no podrán suponer una mejora en relación con las instalaciones existentes. Sin embargo, a la vista del cambio forzoso de local cuya ubicación y nueva clientela, así como la existencia de otros factores añadidos, puede exigir una mejora en las instalaciones, el precio fijado para el importe de las obras necesarias hasta la equivalencia con las instalaciones anteriores se incrementará en un veinte por ciento.

La pérdida por mayores gastos de carga y transporte se calculará capitalizando el importe anual del perjuicio al diez por ciento.

Las indemnizaciones que correspondan por cada uno de estos conceptos corresponderán al titular de la actividad económica independientemente de su condición de propietario o de arrendatario del inmueble en el que se lleve a cabo aquélla.

d) Sin perjuicio de lo señalado en los subapartados anteriores, y tal como se determina en la legislación estatal, la entrega de la vivienda de sustitución en régimen de propiedad, sustituirá al abono del justiprecio, salvo que el afectado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no podrá ejercitar su derecho de realojo y retorno.

Del mismo modo, cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de los sistemas de

compensación o cooperación, la entrega de la vivienda de sustitución, sin participación en los gastos derivados de la actuación, equivaldrá a los derechos de aprovechamiento urbanístico e indemnizaciones que le correspondan en el instrumento de equidistribución, salvo que el interesado opte por percibirlos, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

e) La entrega en propiedad de una vivienda o local en compensación del que se va a derribar como consecuencia de la actuación urbanística de que se trate, atribuirá al obligado a satisfacer el deber de realojo un derecho de adquisición preferente por un plazo máximo de 5 años.

No se podrán ejercer los derechos de tanteo y retracto en los supuestos de que la transmisión se produzca entre personas con parentesco por consanguinidad hasta el tercer grado, o entre cónyuges o miembros de parejas de hecho legalmente constituidas. Tampoco se podrán ejercer en las transmisiones a título gratuito entre ascendientes o descendientes en cualquier grado, incluidos pactos sucesorios.

No se podrá ejercer en ningún caso cuando la transmisión sea mortis causa.

5. El procedimiento de realojo y retorno, que quedará sometido a los mismos trámites de aprobación inicial e información pública previa a la aprobación definitiva, será un capítulo específico del Proyecto de Expropiación, Reparcelación, Compensación u otro y formará parte de la memoria vinculante del mismo, así como de las valoraciones de costes y cuenta de liquidación, tanto provisional corno definitiva. La aprobación definitiva del proyecto urbanístico que corresponda dependerá de la validez del procedimiento de realojo y retorno.

El procedimiento de realojo y retorno en todo caso, deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) La relación de bienes y derechos afectados, en el caso de que se actúe por expropiación forzosa, y los proyectos de compensación o reparcelación, cuando la ejecución del plan se lleve a efecto a través de los sistemas de compensación, cooperación o concesión de obra urbanizadora, deberán incluir la relación de las personas ocupantes de viviendas y empresarios afectados que puedan ejercitar el derecho de realojo y retorno y las condiciones en las que se dará cumplimiento a ese deber urbanístico, de acuerdo con las opciones manifestadas por los afectados.

A tal fin, con la anterioridad procedimental exigible:

1.º En el caso de expropiación, la Administración requerirá a todas las personas que ocupen las viviendas afectadas por la actuación, para que, en el plazo de un mes, soliciten de forma fehaciente, bien el reconocimiento y ejecución de su derecho de realojo y retorno, bien su renuncia al mismo a cambio de la indemnización que corresponda. La Administración, durante el período de información pública, publicará el listado provisional de personas afectadas con indicación de si opta por ejercitar el derecho al realojo y retorno o la indemnización correspondiente.

2.º En caso de que el proyecto sea de Compensación o Reparcelación, en el capítulo Realojo y retorno, se deberá incluir un listado de provisional de presuntos beneficiarios al derecho al realojo y retorno con indicación exacta de la vivienda, local o negocio afectado.

3.º Además de la publicidad en el Boletín Oficial correspondiente, se procederá a la notificación en los términos fijados en los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común y se informará a la ciudadanía de la apertura de este período de información pública, durante 3 días consecutivos en medios de comunicación en horas de máxima audiencia y en días de mayor tirada. Se informará detalladamente sobre las zonas afectadas, las condiciones y características del realojo y retorno, plazos procedimientales y fechas previstas de entrega, tanto de las viviendas de sustitución provisionales como las definitivas.

4.º Durante el período de información pública, los interesados aportarán los documentos que les

acredite como afectados por el proyecto urbanístico, así como aquellos documentos económicos necesarios para la determinación de las indemnizaciones que procedan en el caso de los negocios afectados, y manifestarán su interés en el reconocimiento y ejecución del derecho de realojo y retorno o su voluntad de ejercitar los derechos de aprovechamiento urbanístico y percibir las indemnizaciones que le correspondan. Si transcurrido un mes desde la notificación en los supuestos de expropiación, o si transcurrido el plazo de información pública, no hubiera contestación por parte de las personas afectadas, se presumirá que optan por el reconocimiento y ejecución del derecho de realojo y retorno.

b) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojo y retorno de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales necesarios para su ejercicio.

6. El obligado a dar cumplimiento al derecho de realojo y retorno deberá poner a disposición del titular del derecho, en el momento de la formalización del acta de ocupación o, en su caso, de la aprobación definitiva de los proyectos de compensación, reparcelación u otro, el alojamiento transitorio, que ocupará durante el tiempo de ejecución de la unidad de actuación o área específica y que será adecuado a las necesidades de la persona titular del derecho y de su unidad de convivencia o, como mínimo, con condiciones similares a las de la vivienda afectada.

Si el inmueble destinado a hacer efectivo el alojamiento transitorio se ocupa en régimen de alquiler, el sujeto obligado a hacer efectivo el derecho tendrá que satisfacer la diferencia sobre el alquiler que la persona afectada viniese pagando o, si la persona afectada lo fuera en propiedad y no abonara ningún préstamo hipotecario, la diferencia de los gastos fijos de comunidad e IBI. Sin embargo, si la persona lo era en propiedad y estuviera pagando un préstamo hipotecario, el sujeto obligado abonará íntegramente los gastos de arrendamiento.

Las personas afectadas, no podrán ser obligadas a abandonar sus viviendas mientras no se haya puesto a su disposición de forma efectiva el alojamiento transitorio, o su equivalente económico. Los gastos en los que incurran las personas afectadas para el traslado de sus bienes y enseres correrán a cargo de la obligada.

El obligado indemnizará a los negocios afectados, mientras dure la situación de transitoriedad, con un pago mensual equivalente al beneficio neto mensual medio del año fiscal anterior, a todas las personas que trabajaran en los mismos al menos 6 meses antes de la formalización del acta de ocupación o, en su caso, de la aprobación definitiva de los proyectos de compensación, reparcelación u otro. Los gastos en que incurran los empresarios para el desplazamiento, mantenimiento y conservación de los materiales y útiles necesarios para la reapertura del negocio correrán a cargo del obligado.

Los gastos accesorios al realojo y retorno provisional serán satisfechos íntegramente por el sujeto obligado a hacer efectivo este derecho, incluyendo las altas de aquellos servicios y suministros necesarios que ya existieran en la vivienda o negocio afectado.

No se podrán iniciar las obras de urbanización en tanto supongan para los titulares del derecho de realojo y retorno una merma de las condiciones de habitabilidad o accesibilidad de sus viviendas sin hacer efectivo previamente su derecho reconocido y no renunciado.

Las personas afectadas por actuaciones urbanísticas que deban ser realojadas, dispondrán de 3 días hábiles para llevar a cabo el traslado de bienes y enseres.

7. El derecho de realojo y retorno es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge o pareja de hecho registrada supérstite, siempre y cuando

acrediten que comparten con el titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo, con anterioridad al inicio formal de las actuaciones de ejecución del planeamiento

urbanístico.

8. El reconocimiento del derecho de realojo y retorno es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en subapartado 4.d).

En todo caso, junto con la vivienda o local de sustitución, los afectados por la actuación urbanística tendrán derecho a que se les costeen los gastos de traslado de bienes y enseres y las altas de aquellos servicios y suministros necesarios que ya existieran en la vivienda afectada.

9. Las transmisiones, la constitución de derechos reales y la formalización de contratos de arrendamiento para dar cumplimiento a la garantía de realojo y retorno queda bonificada en un 99% de la cuota que se devengue del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados cuando el sujeto pasivo sea el realojado.

DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA Entidades Urbanísticas Colaboradoras

Con el fin de garantizar un urbanismo participativo, en todas las actuaciones de ejecución del planeamiento encuadrables en el ámbito del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en las que se requiera el desalojo de los ocupantes legales de viviendas destinadas a residencia habitual o de locales comerciales, la ejecución del Planeamiento se realizará, con independencia del sistema da actuación que se emplee, con la intervención directa de los afectados mediante la constitución de la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora, en los términos recogidos en los artículos 7 y 119 de esta Ley

DISPOSICIÓN ADICIONAL DÉCIMA Atención social a los afectados por actuaciones urbanísticas de regeneración urbana

En toda actuación urbanística de regeneración urbana que conlleve el deber de realojo y retorno de los afectados, se garantizará por parte del obligado a dar cumplimiento al mismo, la asistencia y orientación por medio de trabajadores sociales a todos aquellos sectores poblacionales que precisen de una atención especial, bien sea por razones de edad, discapacidad, inmigración, drogodependencia, u otras circunstancias que pongan de manifiesto un evidente riesgo de exclusión social, de esos individuos o grupos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera *Normativa aplicable y adaptación de Planes anteriores*

1. Con carácter general serán de directa aplicación desde la entrada en vigor de esta Ley todas aquellas disposiciones que puedan aplicarse sin necesidad de la previa existencia o intermediación de un Plan General de Ordenación adaptado a la misma. En particular, serán inmediatamente aplicables las normas contenidas en los artículos 32 a 37 y en los títulos IV a VII de esta Ley.

2. Los Planes o Normas Subsidiarias aprobados con anterioridad conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a las previsiones de esta Ley, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 anterior y en las restantes disposiciones transitorias.

3. Los municipios que tengan en vigor Planes Generales de Ordenación Urbana o Normas Subsidiarias adaptarán sus instrumentos de planeamiento a lo dispuesto en esta Ley en el plazo de cuatro años.

4. Trascurrido el plazo previsto en el apartado anterior, y sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial, podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, salvo que impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a la construcción de viviendas que en su mayoría no estén sometidas a un régimen de protección pública.

No podrán realizarse modificaciones puntuales que conjunta o aisladamente supongan cambios cuya importancia o naturaleza impliquen la necesidad de una revisión general del planeamiento en los términos del artículo 82 de la presente Ley.

5. La adaptación o revisión podrá contemplar todas las determinaciones de los artículos 44 a 50 de esta Ley o limitarse a las determinaciones mínimas previstas en el artículo 44.

Los Planes Generales podrán establecer las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio, en las que contendrán las determinaciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, precisando el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad.

6. La adaptación se llevará a cabo de acuerdo con el procedimiento previsto para la aprobación de los Planes en el capítulo IV del título I de esta Ley.

7. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de la Ley, el Consejero competente en materia de urbanismo podrá requerir al Ayuntamiento para que éste inicie el procedimiento de adaptación de los Planes y Normas preexistentes. Dicho requerimiento motivará las razones e intereses de ámbito supramunicipal que justifiquen tal pretensión y otorgará un plazo, no inferior a tres meses, para iniciar la adaptación. Transcurrido dicho plazo, la Comunidad Autónoma podrá subrogarse, a todos los efectos, en la competencia municipal.

8. El Consejero competente en materia de ordenación del territorio podrá efectuar el mismo requerimiento previsto en el apartado anterior cuando exista un Plan de Ordenación Territorial que imponga la referida adaptación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA *Planes aprobados con anterioridad*

1. Mientras no tenga lugar la adaptación de los Planes y Normas preexistentes, el régimen jurídico del suelo urbano en los municipios con Plan General o Normas Subsidiarias será el que se derive de las determinaciones de dicho planeamiento y de las Leyes 6/1998, de 13 de abril (LA LEY 1489/1998), de Régimen del Suelo y Valoraciones y Ley de Cantabria 1/1997, de 25 de abril (LA LEY 2496/1997), de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Se considerará suelo urbano consolidado el clasificado conforme al Plan que cumpla las condiciones del párrafo a) del apartado 1 del artículo 95 y no esté afectado por las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 96.

2. Los núcleos rurales así calificados por el planeamiento conforme a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 9/1994, de 29 de septiembre (LA LEY 4246/1994), reguladora de los usos del medio rural, tendrán la consideración de suelo urbano, aplicándoseles el régimen de los pequeños municipios previsto en el Capítulo VII del Título III de esta Ley.

3. El suelo urbanizable se regirá por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo urbanizable delimitado al suelo urbanizable programado o apto para la edificación. El resto del suelo urbanizable tendrá la consideración de suelo urbanizable residual.

En el suelo urbanizable que siga el régimen del suelo urbanizable delimitado el aprovechamiento medio será el aprovechamiento tipo que resulte del planeamiento vigente.

4. En el suelo urbanizable que tenga la consideración de suelo urbanizable residual no se admitirá la presentación de Planes Parciales de iniciativa particular conforme a lo dispuesto en el artículo 75 de esta Ley hasta que no estén fijados los criterios a que se refiere el artículo 49. A tal efecto, el Ayuntamiento Pleno podrá modificar el Plan vigente, y si dicha modificación se limita a completar lo dispuesto en el citado artículo 49 el procedimiento de aprobación seguirá únicamente los trámites previstos en el apartado 3 del artículo 83 de esta Ley.

5. El suelo no urbanizable se regirá por las disposiciones de esta Ley aplicándosele el régimen del suelo rústico de protección ordinaria, salvo cuando dicho suelo esté sometido a un régimen especial

de protección conforme a lo dispuesto en el planeamiento preexistente o en la correspondiente normativa sectorial, en cuyo caso se regirá por las disposiciones previstas en esta Ley para el suelo rústico de especial protección.

6. En los municipios con planes no adaptados, la competencia a que se refiere el párrafo a) del apartado 2 del artículo 115 de esta Ley para autorizar construcciones en el suelo rústico será ejercida por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA *Instrumentos urbanísticos en ejecución*

1. Los instrumentos de gestión urbanística en curso de ejecución a la entrada en vigor de esta Ley continuarán aplicándose conforme a la legislación anterior, salvo que por incumplimiento de los plazos previstos en ellos o a instancia de todos los propietarios incluidos en el ámbito de actuación considerado, el Ayuntamiento acuerde de forma expresa su sujeción al régimen establecido por esta Ley en cualquiera de sus modalidades.

A estos efectos se entenderá que están en curso de ejecución:

a) En el sistema de compensación cuando se hayan aprobado los Estatutos de la Junta de Compensación y las Bases de Actuación.

b) En el sistema de cooperación cuando se haya aprobado inicialmente el proyecto de reparcelación o se haya declarado su innecesariedad.

c) En el sistema de expropiación desde la aprobación de la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos afectados.

2. Los instrumentos de gestión urbanística que no estuvieran en curso de ejecución se desarrollarán conforme a las previsiones de esta Ley, con sujeción en todo caso a lo previsto en la Disposición Transitoria Sexta.

3. En los municipios en los que concurran las condiciones del artículo 89 de esta Ley serán de aplicación inmediata los artículos 181 y 182. Será igualmente aplicable, como mínimo, ese mismo régimen a los demás municipios que a la entrada en vigor de la Ley tengan aprobado un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA *Instrumentos urbanísticos en tramitación*

Los Planes y demás instrumentos urbanísticos en tramitación que no hubieran sido aprobados provisionalmente a la entrada en vigor de esta Ley deberán adaptarse a sus contenidos y determinaciones, pero podrán continuar su tramitación conforme al procedimiento establecido en la legislación anterior. En el caso de Planes Parciales de iniciativa particular se tendrá en cuenta lo establecido en el apartado 4 de la Disposición Transitoria Segunda.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA *Otorgamiento de licencias y autorizaciones*

Los procedimientos de obtención de licencias y autorizaciones no concluidos a la entrada en vigor de esta Ley serán resueltos conforme a las previsiones de la misma. A estos efectos, los plazos para resolver se computarán también a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA *Cesiones de aprovechamiento*

En tanto no se proceda a la revisión o adaptación del planeamiento anterior el régimen de cesiones y aprovechamientos privados será el previsto en los artículos 100, 106 y 126 de esta Ley aplicado al aprovechamiento que corresponda a cada parcela según dicho planeamiento y conforme a la normativa preexistente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉPTIMA *Comisiones Regionales de Ordenación del Territorio y Urbanismo*

1. En el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente Ley el Gobierno regulará por Decreto la composición y el funcionamiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y de la Comisión Regional de Urbanismo a que se refieren los artículos 253 y 254 de esta Ley. Ambas Comisiones se constituirán en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de los citados Reglamentos.

2. Hasta tanto no se haya aprobado el Reglamento a que alude al apartado anterior en materia de urbanismo continuará actuando la Comisión Regional de Urbanismo regulada en el Decreto 62/1991, de 21 de marzo (LA LEY 3877/1991), que modifica el Decreto 71/1983, de 25 de noviembre, de composición y funcionamiento de la Comisión Regional de Urbanismo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA OCTAVA *Suspensión de licencias comerciales*

En el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley, el Gobierno de Cantabria presentará ante el Parlamento el Proyecto de Ley de Estructuras Comerciales, quedando en suspenso, hasta su aprobación y entrada en vigor, los expedientes de concesión de nuevas licencias comerciales específicas para la apertura de Grandes Establecimientos Comerciales, los cuales deberán cumplir cuanto en aquella Ley se establezca.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA NOVENA *Construcciones en suelo no urbanizable o rústico*

1. Hasta la aprobación del Plan Especial a que se refiere la disposición adicional quinta de la presente Ley, en sus apartados 1 y 2 o de los Planes Generales que incorporen en el suelo rústico las determinaciones a que se refiere el artículo 45.2.g) de esta Ley, se podrá autorizar la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los ámbitos y con las reglas que se establecen en los apartados siguientes.

2. Los ámbitos en los que se podrán autorizar las construcciones a las que se refiere el apartado anterior son los siguientes:

a) En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978 (LA LEY 1195/1978), únicamente se permitirán estas construcciones cuando la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de cien metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal, si bien no se podrán autorizar estas construcciones en aquellos concretos terrenos que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente, o que dispongan de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

b) En los municipios con Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978 (LA LEY 1195/1978), únicamente se permitirán estas construcciones en el suelo rústico ordinario, y cuando la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de doscientos metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal.

3. Las reglas que deben respetar las construcciones a las que se refiere el apartado 1 son las siguientes:

a) Las características de la edificación serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas del núcleo de población. La edificación que se pretenda llevar a cabo habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje,

procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio.

b) El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o tradicional en el momento de entrada en vigor de la presente Ley.

c) Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 114 de la presente Ley.

d) Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 62 de esta Ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones a las que se refiere este apartado.

e) La parcela mínima para la edificación será:

1.º De mil quinientos metros cuadrados, cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre a una distancia de hasta cincuenta metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado o del núcleo tradicional.

2.º De 2000 metros cuadrados en el resto de los casos.

f) La ocupación máxima de parcela por la edificación será:

1.º En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el diez por ciento de su superficie bruta.

2.º En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos metros cuadrados por planta.

3.º Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio y turismo rural, el quince por ciento de su superficie bruta.

g) La distancia mínima de la edificación al lindero será de cinco metros.

h) El frente mínimo de parcela a vía pública o camino público o privado, será de tres metros.

4. En las parcelas ya edificadas, computarán a los efectos del límite de ocupación regulado en el apartado anterior las edificaciones existentes, las cuales podrán ser ampliadas hasta los límites previstos en dicho apartado, adaptando, en su caso, las características de dichas edificaciones preexistentes a las previsiones en materia estética y arquitectónica reguladas en esta Ley.

5. Los Ayuntamientos, mediante ordenanza municipal, podrán excluir la aplicación de esta disposición en todo o parte de su término municipal, así como establecer parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en la misma.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA *Medidas cautelares en ámbito del litoral*

1. Hasta tanto se produzca la aprobación del Plan de Ordenación del Litoral a que se refiere la Disposición Adicional Cuarta y, en todo caso, durante el plazo máximo de un año, en los municipios comprendidos en el apartado 2 de esta Disposición y en un ámbito de quinientos metros medidos a partir del límite interior de la ribera del mar y de las rías, se adoptan las siguientes medidas cautelares:

a) Quedan suspendidas todas las licencias de construcción de obras mayores de edificaciones destinadas a residencia o habitación en el suelo no urbanizable, urbanizable o apto para urbanizar sin Plan Parcial definitivamente aprobado.

b) Queda suspendida la aprobación definitiva de Planes Parciales.

2. Los municipios comprendidos en el ámbito de protección son: Val de San Vicente, San Vicente de la Barquera, Valdáliga, Comillas, Ruiloba, Alfoz de Lloredo, Santillana del Mar, Suances, Torrelavega,

Polanco, Miengo, Piélagos, Santa Cruz de Bezana, Santander, Camargo, Villaescusa, El Astillero, Marina de Cudeyo, Medio Cudeyo, Ribamontán al Mar, Ribamontán al Monte, Bareyo, Meruelo, Arnuero, Noja, Argoños, Santoña, Escalante, Bárcena de Cicero, Voto, Colindres, Laredo, Limpias, Ampuero, Liendo, Guriezo y Castro Urdiales.

3. Se autoriza al Gobierno a modular o dejar sin efecto, total o parcialmente, las medidas cautelares previstas en esta Disposición de forma motivada y en atención a circunstancias relevantes de interés regional.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA UNDÉCIMA *Implantación de instalaciones industriales*

...

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DUODÉCIMA

De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Final segunda, apartado dos, en tanto no se regule reglamentariamente el procedimiento de tasación conjunta previsto en el artículo 29.7, párrafo segundo, será de aplicación el procedimiento regulado en el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1979, de 25 de agosto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DECIMOTERCERA Aplicación del régimen de realojo

1. La regulación del derecho de realojo, contenida en la Disposición adicional octava de esta Ley, será de aplicación a todas aquellas actuaciones en las que aún no se hayan aprobado definitivamente la relación de bienes y derechos afectados por la expropiación o los respectivos proyectos de compensación y reparcelación, según el sistema de ejecución empleado.

2. Fuera de los casos señalados en el apartado anterior, el régimen aplicable en materia de realojo a las actuaciones urbanísticas, será el establecido en la legislación preexistente.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

1. Quedan expresamente derogadas las siguientes Leyes de Cantabria:

Ley 7/1990, de 30 de marzo (LA LEY 1692/1990), de Ordenación Territorial.

Ley 4/1992, de 24 de marzo (LA LEY 1443/1992), sobre Constitución de Reservas Regionales de Suelo y otras Actuaciones Urbanísticas Prioritarias.

Ley 9/1994, de 29 de septiembre (LA LEY 4246/1994), de Usos del Suelo en el Medio Rural.

Ley 1/1997, de 25 de abril (LA LEY 2496/1997), de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana.

2. Quedan asimismo derogados los artículos 26 (LA LEY 3457/2000) y 27 de la Ley 4/2000, de 13 de noviembre (LA LEY 3457/2000), de Modernización y Desarrollo Agrario.

3. Quedan, igualmente, derogadas todas las demás normas y disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA *Plazos de aprobación de los instrumentos de planificación territorial*

La aprobación inicial del Plan de Ordenación del Litoral, del Plan Regional de Ordenación del Territorio y de las Normas Urbanísticas Regionales se producirá respectivamente en el plazo de seis, nueve y doce meses desde la entrada en vigor de la presente Ley.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA *Normas reglamentarias*

1. Sin perjuicio de la aplicabilidad directa o supletoria de los Reglamentos del Estado hasta ahora en

vigor según resulte del sistema de distribución competencial, se entiende que dichos Reglamentos conservan su vigencia y son de aplicación en todo lo que no se opongan a la presente Ley y en tanto no se aprueben por el Gobierno Autónomo el o los Reglamentos de desarrollo de ella.

2. En particular, y en los mismos términos del apartado anterior, serán de aplicación en el ámbito territorial de Cantabria, de forma directa o supletoria, según los casos, los siguientes reglamentos estatales:

a) Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo (LA LEY 13/1964).

b) Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril (LA LEY 21/1966).

c) Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (LA LEY 1195/1978).

d) Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio (LA LEY 1177/1978).

e) Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1979, de 25 de agosto.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA *Autorización de desarrollo reglamentario*

Se autoriza al Gobierno a aprobar las normas precisas para el desarrollo reglamentario de la presente Ley.

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA *Entrada en vigor*

La presente Ley entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria» excepto las Disposiciones Transitorias Novena y Décima que entrarán en vigor al día siguiente de la citada publicación.»