Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Comunidad Autónoma de Cantabria
«BOCT» núm. 142, de 22 de julio de 2022
«BOE» núm. 197, de 17 de agosto de 2022
Referencia: BOE-A-2022-13844

ÍNDICE

Preámbulo 5

TÍTULO PRELIMINAR. Objeto y principios generales 15

CAPÍTULO I. Objeto y fines de la ley. Función Pública de la Ordenación Territorial y del Urbanismo, la distribución competencial y la colaboración entre administraciones 15

CAPÍTULO II. La transparencia y la participación ciudadana 19

TÍTULO I. Ordenación del territorio 20

CAPÍTULO I. Planificación territorial 20

CAPÍTULO II. El Plan Regional de Ordenación Territorial 21

CAPÍTULO III. El Plan de Ordenación del Litoral 23

CAPÍTULO IV. Las Normas Urbanísticas Regionales 24

CAPÍTULO V. Los planes territoriales parciales y especiales 26

Sección 1.ª Los planes territoriales parciales 26

Sección 2.ª Los planes territoriales especiales 27

CAPÍTULO VI. Los Proyectos Singulares de Interés Regional 29

Sección 1.ª Disposiciones generales 29

Sección 2.ª Procedimiento, aprobación y efectos 32

Sección 3.ª Gestión y ejecución 36

TÍTULO II. Clasificación y Régimen del Suelo 38

CAPÍTULO I. Las clases de suelo . . . 38
CAPÍTULO II. Régimen Jurídico de las distintas clases de suelo . . . 38
Sección 1.ª Suelo urbano . . . 39
Sección 2.ª Suelo urbanizable . . . 44
Sección 3.ª Suelo rústico . . . 46
TÍTULO III. Planeamiento urbanístico . . . 52
CAPÍTULO I. Planeamiento urbanístico . . . 52
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 52
Sección 2.ª Normas de aplicación directa y estándares urbanísticos en el planeamiento municipal . . . 54
Sección 3.ª Los planes generales de ordenación urbana . . . 59
Sección 4.ª Los planes parciales . . . 64
Sección 5.ª Los planes especiales . . . 66
Sección 6.ª Otros instrumentos complementarios del planeamiento . . . 67
CAPÍTULO II. El planeamiento urbanístico en los pequeños municipios y municipios en riesgo de despoblamiento . . . 70
CAPÍTULO III. Formación y aprobación de los planes urbanísticos . . . 71
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 71
Sección 2.ª Elaboración y aprobación de los planes generales de ordenación urbana . . . 72
Sección 3.ª Elaboración y aprobación de los planes parciales . . . 76
Sección 4.ª Elaboración y aprobación de los planes especiales . . . 77
Sección 5.ª Elaboración y aprobación de los demás instrumentos complementarios del planeamiento . . . 78
CAPÍTULO IV. Vigencia, revisión, modificación del planeamiento urbanístico . . . 79
CAPÍTULO V. Efectos de la aprobación del planeamiento urbanístico . . . 82
TÍTULO IV. Gestión y ejecución del planeamiento . . . 84
CAPÍTULO I. Disposiciones generales y entes de gestión . . . 84
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 84
Sección 2.ª Entes de gestión . . . 86
CAPÍTULO II. Aprovechamiento urbanístico . . . 88
CAPÍTULO III. Instrumentos de gestión urbanística . . . 91
Sección 1.ª Normalización de fincas . . . 91
Sección 2.ª Expropiación forzosa . . . 91
Sección 3.ª Ocupación directa . . . 92

Sección 4.ª Reparcelación . . . 93
CAPÍTULO IV. Obtención de terrenos dotacionales . . . 98
CAPÍTULO V. Actuaciones aisladas y sistema de cesión de viales . . . 99
CAPÍTULO VI. Actuaciones integradas . . . 100
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 100
Sección 2.ª Sistema de compensación . . . 101
Sección 3.ª Sistema de cooperación . . . 105
Sección 4.ª Sistema de expropiación . . . 107
Sección 5.ª Sistema de concesión de obra urbanizadora . . . 108
CAPÍTULO VII. Recepción y conservación de las obras de urbanización . . . 111
CAPÍTULO VIII. Edificación de los solares para la construcción de vivienda y rehabilitación de los edificios . . . 112
CAPÍTULO IX. Derecho de realojo y retorno . . . 113
TÍTULO V. Intervención pública en el mercado del suelo e intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y subsuelo . . . 116
CAPÍTULO I. Intervención pública en el mercado del suelo . . . 116
Sección 1.ª Patrimonios públicos del suelo . . . 116
Sección 2.ª Derecho de superficie . . . 121
Sección 3.ª Derechos de tanteo y retracto . . . 121
Sección 4.ª Registro de edificaciones y solares . . . 123
CAPÍTULO II. Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y subsuelo . . . 125
Sección 1.ª Autorizaciones previas de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y subsuelo . . . 125
Subsección 1.ª Autorizaciones de construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico . . . 125
Subsección 2.ª Autorizaciones de construcciones, instalaciones y usos en suelo y subsuelo situados en servidumbre de protección del dominio marítimo terrestre . . . 128
Sección 2.ª Autorización de las actuaciones de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo . . . 129
Sección 3.ª Procedimiento de concesión de las licencias urbanísticas . . . 134
Sección 4.ª Relación entre los distintos tipos de licencias y licencias provisionales . . . 135
Sección 5.ª Edificación y urbanización simultánea . . . 136
Sección 6.ª Otras licencias . . . 136
Sección 7.ª Revocación de los títulos administrativos habilitantes de actuaciones sujetas a control administrativo . . . 137
CAPÍTULO III. Parcelaciones y segregaciones . . . 138

CAPÍTULO IV. El deber de conservación y su límite: la declaración de ruina 139

TÍTULO VI. Disciplina urbanística 142

CAPÍTULO I. Protección de la legalidad urbanística y restauración de la realidad física alterada 142

Sección 1.ª Inspección urbanística 142

Sección 2.ª Protección y restauración de la legalidad urbanística 143

CAPÍTULO II. Infracciones y sanciones 146

Sección 1.ª Infracciones 146

Sección 2.ª Sanciones 148

TÍTULO VII. Organización administrativa y régimen jurídico 151

CAPÍTULO I. La comisión y el consejo regional de ordenación del territorio y urbanismo y la comisión de coordinación intersectorial. 151

CAPÍTULO II. Acciones y recursos administrativos 152

CAPÍTULO III. Convenios urbanísticos 153

Disposiciones adicionales 155

Disposiciones transitorias 166

Disposiciones derogatorias 169

Disposiciones finales 169

ANEXO 171

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 30 de abril de 2026

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA 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 15.2.º del Estatuto de Autonomía para Cantabria, promulgo la siguiente Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

PREÁMBULO

I

La Comunidad Autónoma de Cantabria, en el ejercicio de la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo, litoral y vivienda que tiene atribuida en virtud de lo establecido en el artículo 24.3 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, ha considerado oportuno y necesario acometer la aprobación de un nuevo texto legal en el que se regulen conjuntamente, manteniendo la línea seguida hasta ahora, las materias referidas a la ordenación del territorio y el urbanismo.

Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, ha constituido desde su aprobación el marco normativo de referencia en la materia, pero son varias las razones que determinan la necesidad de actualizar y modernizar sus contenidos, considerando como opción más acertada la de aprobar un nuevo texto legal completo, frente a la de introducir nuevas reformas parciales en el mencionado texto.

Entre los principales motivos que han conducido a esta decisión, cabe señalar, el largo tiempo transcurrido desde que dicha Ley se aprobara y las distintas reformas parciales a las que se ha sometido a la misma, así como la gran cantidad de normas aprobadas a nivel estatal con especial incidencia en la ordenación del territorio y el ordenamiento jurídico urbanístico, normas todas ellas que, por su carácter de legislación básica, en virtud de la distribución competencial establecida constitucionalmente, han de ser observadas y obligan necesariamente a una labor de coordinación y adaptación de la legislación autonómica a los postulados básicos establecidos por el Estado.

Por otro lado, cambios legislativos acontecidos en otras áreas de nuestro ordenamiento jurídico, que afectan con carácter transversal a todos los ámbitos competenciales de las diferentes Administraciones Públicas, como son los referidos a las garantías para los ciudadanos; la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres como principio informador del ordenamiento jurídico; las bases del régimen local; la transparencia; la modernización de los procedimientos administrativos, con la administración electrónica; las relaciones interadministrativas; la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas y los cambios procedimentales acaecidos como consecuencia de la aprobación de las leyes 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas y 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

En este contexto, por lo tanto, se hacía necesaria una nueva norma que además de adaptarse a esos cambios y dotar de coherencia la regulación en esta materia, fuese capaz de dar respuesta a los nuevos retos de la sociedad de nuestro tiempo, tales como el envejecimiento de la población y del parque edificado, la adaptación al cambio climático, el despoblamiento rural, el cambio del modelo económico, el cumplimiento de los objetivos de la agenda 2030, etc. Sin embargo, esta nueva norma no nace con un ánimo rupturista y sí con la sana intención de mejorar, fruto de la experiencia de tantos años, todas aquellas cuestiones que no han funcionado todo lo bien que hubiera sido deseable, manteniendo todo lo que se ha evidenciado como satisfactorio y provechoso. Esta cierta continuidad facilita la adaptación de los operadores urbanísticos a la misma y evita penalizar la seguridad jurídica estableciendo un régimen transitorio que respete las actuaciones en ejecución.

II

En cuanto a la sistemática de la Ley, la misma consta de 295 artículos, distribuidos en un Título Preliminar y siete Títulos más, nueve Disposiciones Adicionales, ocho Disposiciones Transitorias, una Disposición Derogatoria, nueve Disposiciones Finales y un Anexo.

El Título Preliminar se refiere al objeto y fines de la Ley, donde la ordenación de la política territorial y urbanística y la regulación de la actividad administrativa en materia de usos del suelo y de los recursos naturales constituyen su eje central, fijándose para ello los principios básicos a aplicar y regulándose los instrumentos que permitan esa ordenación desde el prisma del uso racional del territorio y su desarrollo sostenible.

El suelo constituye el ámbito sobre el que se desarrollan las actividades humanas, el sustento de la producción de alimentos, proporciona los recursos y materias primas necesarias para el desarrollo de la actividad de los distintos sectores de la economía, conserva las huellas de nuestro pasado, purifica y regula el ciclo del agua y de los nutrientes siendo esencial para la salud de nuestros ecosistemas, constituye un depósito de genes y especies, indispensable para la biodiversidad y actúa como sumidero de carbono, crucial para la mitigación del cambio climático. En definitiva, es un recurso natural muy valioso, muy dinámico, muy frágil, finito y no renovable, dado el tiempo que requiere su formación, configurándose como un ecosistema esencial, complejo, multifuncional, vivo y de crucial importancia medioambiental y socioeconómica que desempeña numerosas funciones clave y presta servicios vitales para la existencia humana y la supervivencia de los ecosistemas, de modo que las generaciones futuras puedan satisfacer sus propias necesidades.

La Agenda Urbana española se inspira en el principio del desarrollo territorial y urbano sostenible que establece la legislación estatal sobre suelo y rehabilitación urbana (artículo 3 del Real Decreto 7/2015, de 30 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). Según la misma, ya hace tiempo que el suelo rural dejó de entenderse como aquel suelo residual que queda tras la identificación del suelo que ya es urbano y del suelo urbanizable que es aquel que demandan los planes urbanísticos para asegurar el crecimiento previsto y previsible en un determinado horizonte temporal. Se trata pues de un sistema en sí mismo que merece protección y su propio análisis.

Esta ley, como no podría ser de otra manera, se fundamenta en el principio constitucional de un desarrollo sostenible en torno al que se establece todo un catálogo de principios descritos en el título preliminar, cuyo cumplimiento habrá de servir como criterio de interpretación de las reglas que en ella se establecen, así como de las normas reglamentarias que la desarrollen y, sobre todo, como principio que debe guiar la labor de ordenación e intervención sobre el suelo de nuestra región. A partir de esos presupuestos, la ley persigue un equilibrio fácil de entender, pero no tan fácil de conseguir: facilitar la actividad económica y social en los suelos aptos para ser desarrollados o recuperados y, en paralelo, mantener la protección y conservación de los espacios y los suelos más valiosos de nuestra región, ya sea por sus valores naturales o económicos, ya sea porque aseguran la sostenibilidad de aquel.

Entendido de ese modo, se parte de la idea de un desarrollo sostenible como la necesidad de acomodar la ordenación y la intervención en el suelo a las modalidades particulares de ocupación y uso del territorio que se vienen dando en Cantabria, de forma que, sin menoscabo de la protección, su regulación, cuyos principios y fines se incorporan al presente texto legal, se acerque a la realidad de nuestra región.

Esas modalidades de ocupación y uso del territorio se reflejan especialmente en todo lo relacionado con la regulación de la clasificación del suelo, pero destacan, por lo determinantes en lo que a la ocupación del territorio se refiere, los apartados correspondientes a la necesidad de justificación, por encima de un determinado porcentaje considerado como asumible, la capacidad de crecimiento prevista en los planes generales municipales; las denominadas Áreas de Desarrollo Rural, que se constituyen como un verdadero instrumento cuyo objeto no es otro que el de contribuir a la ordenación y el desarrollo rural, regulando y ordenando, en su caso, la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural en el suelo rústico más antropizado y próximo a los núcleos urbanos de pequeños municipios o municipios en riesgo de despoblamiento, siempre que no posea los valores intrínsecos a que se refiere la legislación sectorial de

protección o los planes y normas de ordenación territorial; o en el ámbito de la planificación territorial, o la implantación estratégica de instalaciones y usos que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aun asentándose en uno solo, trasciendan de dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características, a través de los denominados Proyectos Singulares de Interés Regional.

Se señalan entre los fines de la actuación pública en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la mejora de las condiciones de bienestar y calidad de vida de todos los habitantes mediante la implementación de los objetivos de desarrollo sostenible de Naciones Unidas, así como la conservación y preservación de los espacios, recursos y elementos de relevancia ecológica, la preservación del patrimonio cultural de Cantabria, la puesta en valor del paisaje, el uso racional de litoral y la lucha contra el cambio climático, apareciendo con fuerza fines tales como la accesibilidad de los servicios para toda la población y la movilidad sostenible o el del fomento de la renovación y regeneración urbana de nuestras ciudades, dejando bien claro, desde el comienzo del articulado, que se quiere optar por el modelo de la ciudad compacta frente a la dispersión, sin perder la esencia de los núcleos tradicionales del ámbito rural y teniendo presente la dualidad en el territorio de Cantabria en que se distinguen aquellos municipios con demanda real de suelo para urbanizar y edificar, que se corresponden fundamentalmente con los de mayor población, medios y capacidad de gestión, de aquellos otros municipios en los que la experiencia demuestra la prácticamente nula demanda anual de urbanización e inapreciable construcción de viviendas, que se corresponden fundamentalmente con pequeños municipios del ámbito rural, especialmente aquellos situados en el interior de Cantabria, con riesgo de despoblamiento. El modelo por el que se apuesta decididamente en esta ley considera ambas realidades, como lo demuestra la serie de preceptos que se han incluido con el fin de lograr esos fines y objetivos fundamentales.

Siempre es destacable la necesaria colaboración interadministrativa, arbitrando cuando proceda y en atención a los intereses mutuos, aquellos medios adecuados para que las demás Administraciones puedan participar en las decisiones propias, de acuerdo a los principios de colaboración, cooperación y coordinación, en los términos establecidos por la legislación básica estatal. Todo ello tiene fiel reflejo en el artículo 6 con el que se cierra el primer capítulo del Título preliminar.

Por último, el capítulo II, que se regula la transparencia y la participación ciudadana y el derecho a la información territorial y urbanística dentro del marco general que para la implantación de la administración electrónica se desprende de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas y el RD 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos, así como el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria y las cédulas urbanísticas, constituye un completo y acabado sistema orientado a asegurar la transparencia del urbanismo y de los sistemas de gestión, referida tanto al momento de elaboración de los diferentes instrumentos de planeamiento y de gestión, como una vez finalizados estos procesos, en los que, además, se tiene especial consideración a la participación ciudadana, asegurando una información constante y actualizada a través del novedoso Registro y dotando de seguridad al tráfico jurídico urbanístico e inmobiliario con la creación de las cédulas urbanísticas municipales.

El Título Primero está dedicado a la ordenación territorial regulando cada uno de los instrumentos planeamiento territorial con el que la Comunidad Autónoma se dota para ello, que con independencia de su rango legal o reglamentario se tramitarán conforme a los procedimientos especiales regulados para cada uno de ellos en este texto normativo, que desplazan al establecido con carácter general en la Ley 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Así, en primer lugar y en la cúspide de la planificación territorial, se encuentra el Plan Regional de Ordenación Territorial, que tiene por objeto identificar las pautas generales del desarrollo y transformación sostenibles de la Comunidad Autónoma, fijar las directrices para el uso racional de los recursos naturales y la conservación del patrimonio cultural, definir el modelo territorial que permita el adecuado ejercicio de sus competencias por las distintas

Administraciones públicas y establecer las prioridades de la acción ambiental, económica y social en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma.

El Plan de Ordenación del Litoral, que 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 queda, en su ámbito específico, equiparado a todos los efectos al Plan Regional de Ordenación Territorial.

Las Normas Urbanísticas Regionales establecen criterios y fijan pautas normativas en lo referente al uso del suelo y la edificación y son de obligado cumplimiento en ausencia de Planeamiento General o como complemento del mismo y de las normas de aplicación directa de esta ley.

En lo que se refiere a los Planes Territoriales Parciales, estos desarrollarán de forma integral el Plan de Ordenación Territorial en las áreas o zonas que este delimite.

Los Planes Territoriales Especiales son instrumentos de ordenación territorial, en desarrollo directo de las previsiones contenidas en el Plan Regional de Ordenación Territorial, los Planes Territoriales Parciales o de su legislación específica y tienen por objeto la regulación de uno o varios aspectos sectoriales, limitando su campo de actuación a esos concretos sectores.

Los Proyectos Singulares de Interés Regional tienen por objeto regular la implantación de instalaciones y usos productivos y terciarios, turísticos, deportivos, culturales, actuaciones para el desarrollo rural, 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, aun asentándose en uno solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

El Título II trata de la clasificación y régimen del suelo, estableciendo las tradicionales categorías de suelo urbano, urbanizable y rústico. En la primera de estas categorías se encuentra el suelo urbano, en el que se encuadrarían los terrenos integrados de forma efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población en los términos establecidos en la Ley. Se suprime la distinción entre el suelo urbano consolidado y el no consolidado y se regulan con mayor concreción conceptos jurídicos indeterminados como el de malla urbana, estableciéndose que será el propio Planeamiento General, en función de la ordenación propuesta el que establezca el grado de consolidación por la edificación que se considera razonable y coherente para entender que el suelo integrado en la malla urbana se pueda considerar urbano.

El suelo urbanizable será aquel en el que se integrarán los terrenos aptos para su transformación urbanística que sean precisos para atender las necesidades que así lo justifiquen, a corto, medio o largo plazo, eliminando la distinción que establecía la legislación anterior entre suelo urbanizable delimitado y residual, por cuanto éste último carece de sentido conforme al principio de desarrollo sostenible.

Por último, pero no por ello menos importante, el suelo rústico, distinguiendo entre el de especial protección, así clasificado en virtud de lo previsto en la legislación sectorial correspondiente o en función de las previsiones de los planes y normas de ordenación territorial o urbanística por considerar necesario preservarlo en función de sus valores históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales o paisajísticos, aquellos con riesgos naturales o tecnológicos acreditados, así como aquellos otros en los que estime necesaria su protección por concurrir en ellos un valor económico estratégico derivado de su riqueza agrícola, ganadera, forestal o extractiva por otro lado, el suelo rústico de protección ordinaria así clasificado por el Planeamiento General con objeto de preservarlo, en un momento dado, de su desarrollo urbano integral por último, se recupera la figura de los núcleos rurales, como ámbitos que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado y diferenciado según los censos y padrones oficiales, integrado por un mínimo de cinco y un máximo de treinta viviendas, que encajan mejor en cuanto a su concepción y regulación en el suelo rústico que en el suelo urbano.

Se establecen para cada una de las clases de suelo los correspondientes derechos, deberes y limitaciones de los propietarios de los mismos, de conformidad con lo previsto en la legislación básica estatal, diferenciando en el suelo urbano esos deberes en función del tipo de actuación de que se trate, distinguiendo las actuaciones edificatorias de las actuaciones de transformación urbanística que a su vez se dividen en actuaciones de

renovación o reforma de la urbanización, actuaciones de dotación y actuaciones de regeneración y renovación urbana.

En el suelo urbanizable, se establece la posibilidad de anticipar en casos justificados las construcciones destinadas a fines productivos o terciarios, antes del inicio del proceso de gestión del Plan, siempre que la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente queden suficientemente garantizadas y el propietario asuma las obligaciones que le correspondan, una vez gestionado el ámbito, prestando para ello las garantías suficientes.

Señalar, asimismo, que el artículo 48.4 en el suelo rústico, establece la obligatoriedad para los promotores, cuando se trate de construcciones o instalaciones no directamente vinculadas al uso agrícola, ganadero, extractivo o forestal del terreno, incluidas las de carácter residencial y las destinadas a ocio o turismo rural, del pago a los respectivos Ayuntamientos, de una cantidad no menor de un 3 por ciento ni superior al 5 por ciento del importe del presupuesto de las obras a ejecutar, salvo que se trate de un municipio en riesgo de despoblamiento o el promotor tenga su domicilio fiscal en el municipio y se mantenga en el mismo, al menos, durante cuatro años, en cuyo caso no será exigible el pago de dicha cantidad.

La Ley contempla igualmente la figura del Núcleo Rural en suelo rústico en el artículo 51, debiendo el Planeamiento General definir los usos y las condiciones de edificación, considerando como uso característico el residencial vinculado al medio rural, admitiéndose como complementarios los usos terciarios o productivos, actividades turísticas y artesanales, pequeños talleres, invernaderos y equipamientos, así como aquellos que guarden relación directa con los tradicionalmente ligados al asentamiento rural de que se trate o que den respuesta a las necesidades de la población residente en ellos.

El Título III viene referido al planeamiento urbanístico y se divide en cinco capítulos que regulan una serie de disposiciones generales, la definición, formación, tramitación y aprobación, vigencia, revisión y modificación y finalmente los efectos la aprobación de los distintos tipos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos complementarios del mismo con un capítulo destinado específicamente al planeamiento urbanístico de los pequeños municipios y municipios en riesgo de despoblamiento.

Novedad importante son las Normas Técnicas de Planeamiento, que tienen por objeto unificar los criterios técnicos de los documentos de planeamiento urbanístico, la terminología y los conceptos urbanísticos generales, así como cualquier otra cuestión que precise aclaración u orientación técnica en materia de planeamiento urbanístico. Se regula igualmente el contenido de las mismas, siendo elaboradas conjuntamente por la Consejería competente en materia de urbanismo y en materia de evaluación ambiental estratégica urbanística, previa audiencia de la Federación de Municipios de Cantabria y de los colegios profesionales con competencias en la redacción de los instrumentos de planeamiento, aprobándose conforme al procedimiento especial regulado en este texto normativo, por Orden de la Consejería competente en materia de urbanismo previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Asimismo, se contemplan las normas de aplicación directa, así como los estándares de edificabilidad, densidades y ocupación y los de espacios libres y equipamientos, tanto a nivel de sistema general como de sistemas locales, así como medidas para la mejora de la eficiencia energética o la accesibilidad en edificaciones existentes.

Siendo uno de los objetivos de la Ley facilitar la gestión de los suelos urbanos frente al consumo de nuevos suelos no urbanizados, se crean mecanismos de ordenación y gestión que eviten indeseadas paralizaciones en el desarrollo de estos suelos urbanos, cuando al descender al nivel de detalle necesario, se identifica la necesidad de ajustar o incluso modificar el planeamiento urbanístico. Para ello, además de dar mayores facultades a los Planes Especiales de Reforma Interior, se distingue entre los Estudios de Detalle Comunes y Estudios de Detalle Especiales, siendo estos últimos los que podrán establecer la ordenación cuando ésta no viniera definida por el planeamiento urbanístico, pudiendo diseñar, en su caso, la apertura de nuevos viales públicos, espacios libres y equipamientos conforme a los criterios establecidos para ello en el Planeamiento General. Cuando la ordenación viniera definida por el planeamiento urbanístico, podrán completarla o modificarla incluso alterando el diseño y situación de los espacios libres y equipamientos; los viales públicos de nueva creación; la ordenación de las edificaciones y sus alturas; la densidad y el índice de ocupación del suelo. En ningún caso podrán reducir la superficie total prevista

destinada a viales públicos de nueva creación, espacios libres y equipamientos ni superar los parámetros máximos de edificabilidad establecidos en la ficha de la correspondiente unidad de actuación o en su defecto, en la ordenanza de aplicación.

Se establece en la Ley un distinto procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle debiendo someterse los Estudios de Detalle Especiales al correspondiente trámite ambiental, mientras que los Estudios de Detalle Comunes quedan excluidos del trámite ambiental, dado su escaso alcance.

Importante novedad son las denominadas Áreas de Desarrollo Rural en el suelo rústico, que tienen por objeto contribuir a la ordenación y el desarrollo rural en pequeños municipios o en municipios en riesgo de despoblamiento, regulando y ordenando la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural en el suelo rústico, siempre que éste no posea unos valores intrínsecos que le hagan merecedor de una especial protección, lo que habrá de justificarse en el expediente de delimitación de dichas Áreas, que no podrán superar la distancia de 100 metros medida en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado. Su delimitación se hará conforme al procedimiento establecido en la propia Ley y sometiéndose a evaluación ambiental estratégica.

No será posible la delimitación de Áreas de Desarrollo Rural en el entorno de aquellos núcleos urbanos en los que el Planeamiento General contemple su desarrollo mediante suelo urbanizable o que tengan más de 250 viviendas. Dado que no es objetivo de la Ley fomentar la urbanización del suelo rústico, antes bien, lo que trata de establecer son mecanismos que coadyuven al desarrollo rural, sin renunciar por ello a la protección y cuidado del entorno, se establecen determinadas cautelas como la prohibición de parcelaciones o la construcción de nuevos viales, la exigencia de que, al menos, un setenta y cinco por ciento de la superficie de la parcela sea permeable, libre de cualquier construcción, en la que se deberá plantar arbolado autóctono cada cincuenta metros de espacio libre, lo que unido a la limitación de la extensión superficial de dichas áreas y al número máximo de nuevas viviendas que pueden albergar, garantiza un crecimiento ordenado y sostenible de las mismas. Además, se fijan ciertas cautelas sobre la situación y características de las edificaciones para favorecer su integración, así como la necesidad de que éstas sean de consumo casi nulo y autosuficientes energéticamente, limitaciones todas ellas que, en todo caso, podrán ser más restrictivas si así lo establecen los Ayuntamientos mediante ordenanza o en el propio Planeamiento General.

Por otro lado, el artículo 87 considera como pequeños municipios a los que tengan una población de derecho inferior a los 5.000 habitantes, aunque con las previsiones de crecimiento urbanístico recogidas en el Planeamiento General superen dicha cifra, siempre que no lo hagan por encima de los 6.000 habitantes, mientras que los municipios en riesgo de despoblamiento son aquellos que el Gobierno ha regulado mediante la Orden PRE/134/2020, de 16 de noviembre, por la que se aprueba la Delimitación de Municipios Afectados por Riesgo de Despoblamiento o norma que la actualice o sustituya basado en su ruralidad, el envejecimiento de su población, su dispersión geográfica, el tamaño de sus núcleos y su renta per cápita.

Por lo que respecta al Plan General de Ordenación Urbana, se señala que antes de iniciar su elaboración, el Ayuntamiento abrirá un periodo de información pública en el que se pondrán de manifiesto las prioridades de la futura ordenación, sus líneas básicas y estratégicas, expresando todo ello mediante la correspondiente documentación sencilla y clarificadora que permita a los ciudadanos tener un conocimiento del modelo que se propone.

Previamente a la aprobación inicial del Plan General, el Ayuntamiento lo remitirá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al objeto de que se recaben por ésta, de forma simultánea, todos los informes sectoriales preceptivos que deban emitirse con carácter previo a la aprobación inicial del plan y para que se pueda pronunciar sobre la correcta delimitación y clasificación del suelo urbano, así como sobre la adecuación del crecimiento previsto a las exigencias de un desarrollo sostenible. Después de la aprobación inicial e información pública del Plan General, una vez obtenida la correspondiente evaluación ambiental estratégica, el Ayuntamiento aprobará provisionalmente el Plan incorporando las determinaciones, medidas o condiciones finales derivadas de la misma y lo publicará íntegramente en el portal web municipal y, salvo que de forma potestativa decida

someterlo a un nuevo trámite de información pública, lo remitirá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, siendo este organismo quien determine si debe someterse a un nuevo trámite de información pública en el caso de que se hayan introducido modificaciones sustanciales en el documento, precisándose en el artículo 94.4 en qué supuestos nos encontramos ante modificaciones de carácter sustancial.

Respecto a los Planes Parciales, se introduce la posibilidad de su declaración de caducidad cuando tras su aprobación inicial se paralice el procedimiento por causa imputable al promotor. Asimismo, se producirá la caducidad transcurridos tres meses desde la aprobación definitiva sin que se hubiese procedido a su publicación, por causa imputable igualmente al promotor. Por otro lado, en los casos de propietario único, cuando haya unanimidad entre los diferentes propietarios o el plan se promueva por quienes representen, al menos, el sesenta por ciento de la propiedad del ámbito, se prevé la posibilidad de que los Planes Parciales contengan ya las determinaciones concretas relativas a las cesiones obligatorias y al Proyecto de Urbanización, al que en tal caso sustituirán. También podrán incorporar las bases y estatutos de la Junta de Compensación, así como el proyecto de compensación.

Además, a través del articulado de este Título, se pueden destacar diversos contenidos novedosos como el de los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, que podrán modificar las determinaciones del Planeamiento General de Ordenación Urbana, así como lo dispuesto en el artículo 111.2 sobre la necesidad de que la documentación que deba ser objeto de publicación de los planes o de los instrumentos de ordenación o gestión, una vez aprobados, ha de remitirse una vez publicado en el «Boletín Oficial de Cantabria», al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria, lo que asegura una absoluta transparencia y una perfecta y constante actualización del referido Registro expresivo del régimen jurídico de los suelos, lo que es clave para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

Por último, el novedoso artículo 116 cierra el Título III. En él se regulan las preexistencias, señalando que el Planeamiento General determinará el régimen de obras y usos autorizables en los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a su aprobación definitiva que no estuvieren en situación de fuera de ordenación, pero fueran disconformes con el Plan por no ajustarse a alguna de sus determinaciones. Si no se recogiera ninguna previsión al respecto, se seguirá el régimen general de obras permitidas en el Planeamiento General. En todo caso podrán autorizarse en el interior de las edificaciones obras que no supongan alteración de alturas, ocupación o afecten a los usos autorizados por el Plan, así como las que resulten necesarias para garantizar la accesibilidad y aquellas previstas en el artículo 65.1 de la Ley.

El Título IV, el más extenso de esta ley, se dedica a la Gestión y Ejecución del Planeamiento con nueve capítulos. La gestión es uno de los pilares del desarrollo del planeamiento y tiene como objetivo plasmar sobre el terreno aquellas previsiones del mismo a través de distintas actuaciones, públicas o privadas. Corresponde a las distintas administraciones en función del tipo de planeamiento su ejecución sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos previstos en la legislación básica estatal, estableciéndose el principio de que la ejecución del planeamiento urbanístico se realizará a través de ámbitos de actuación integrada denominados unidades de actuación. Estas unidades de actuación podrán venir delimitadas por el planeamiento general o, en su defecto, serán delimitadas por el Alcalde conforme a los criterios que se establezcan en el Planeamiento General. Se establecen los criterios y requisitos que han de cumplir las unidades de actuación y el régimen de los bienes de dominio público incluidos en ellas. Asimismo, se regulan las distintas opciones de ejecutar el planeamiento a través de entes de gestión.

Se detallan los distintos instrumentos de gestión urbanística que son posibles en el marco de esta norma, como son la normalización de fincas, la expropiación forzosa, la ocupación directa y la reparcelación, instrumentos tradicionales ya en la gestión urbanística y que se regulan para su aplicación.

En Capítulo aparte se regula la obtención de terrenos dotacionales, bien sean sistemas generales o locales, en función de su categoría y los distintos mecanismos para la obtención de cada una de ellos.

Dentro de la gestión se encuentran las actuaciones aisladas y el sistema de cesión de viales. Las primeras pensadas para el suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación para que los propietarios puedan ejecutar sus derechos y, si fuera necesario, completen la urbanización. También están pensadas para la obtención de sistemas generales y dotaciones públicas en cualquier tipo de suelo a través de la expropiación forzosa. El sistema de cesión de viales se regula de manera que se distingue entre los pequeños municipios o en riesgo de despoblamiento y el resto. Las actuaciones integradas sirven para la ejecución integrada o sistemática del planeamiento y la administración elegirá justificadamente el sistema de cada actuación, entre los que se recogen en este apartado, compensación, cooperación, expropiación o concesión de obra urbanizadora.

Así, se definen y regulan el sistema de compensación, tradicional sistema de base privada que requiere, salvo en los supuestos de propietario único, de la voluntad mayoritaria de los propietarios y de la constitución de una junta de compensación; el sistema de cooperación, de base pública, en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración asume el papel urbanizador; el sistema de expropiación, también de base pública, en el que la administración expropia todos los terrenos y derechos de la actuación; por último, el sistema de concesión de obra urbanizadora, de base privada, en el que la administración concede a un agente urbanizador la realización de las obras de urbanización, edificación o rehabilitación, la localización de los terrenos de cesión obligatoria y la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, obteniendo su retribución de estos conforme a lo convenido con el Ayuntamiento.

Se establece el procedimiento de la recepción de las obras de urbanización, así como la conservación de las mismas, que normalmente corresponderá a la administración actuante, aunque se regulan algunas excepciones.

Dentro de este título se regula la obligatoriedad de los propietarios de edificar los solares o rehabilitar los edificios en los plazos establecidos al efecto para el cumplimiento de esta obligación y las consecuencias de su incumplimiento. Se habilitan los mecanismos necesarios para que la administración pueda reaccionar frente al incumplimiento del deber de edificación o rehabilitación, facultando a ésta para delimitar áreas prioritarias de edificación o rehabilitación forzosa en aquellos ámbitos que así lo estime. De esta forma, se dota a los ayuntamientos de una herramienta fundamental para impulsar actuaciones de rehabilitación del parque edificado y de regeneración urbana.

Por último, se regulan los derechos de realojo y retorno para todos los afectados legales de las actuaciones de transformación urbanística como consecuencia de la ejecución del planeamiento, estableciéndose el desarrollo de la legislación básica estatal en esta materia y la exigencia de incluir en estas actuaciones cuando ello fuera necesario, un plan de realojos. Se regula el contenido de estos derechos, los obligados a dar cumplimiento a los mismos y las normas para ello.

El Título V desarrolla las normas relativas a la intervención pública en el mercado del suelo e intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y subsuelo, refiriéndose en su Capítulo I a la Intervención Pública en el mercado del suelo, haciendo referencia en sus cuatro secciones a los patrimonios públicos del suelo, al derecho de superficie, los derechos de tanteo y retracto y al registro de edificaciones y solares, respectivamente.

En la primera Sección referida a los patrimonios públicos del suelo se regula pormenorizadamente el régimen de los bienes de titularidad municipal que integrarán el patrimonio municipal del suelo; el régimen del subsuelo bajo superficie dotacional pública y se prevé su utilización como bien patrimonial, integrándose en el patrimonio municipal de suelo, coexistiendo con el vuelo como complejo inmobiliario o en régimen de propiedad horizontal; se establece la previsión de que los Ayuntamientos de más de 5.000 habitantes consignarán anualmente en su presupuesto una cantidad equivalente, al menos, al cinco por ciento del total consignado en el capítulo II del presupuesto de ingresos relativo al Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras con destino al patrimonio municipal del suelo. Así mismo, se regula las reservas de terrenos como mecanismo para la constitución o ampliación de patrimonio municipal de suelo y se detallan las finalidades a las que deberá ser destinado el citado patrimonio.

También se prevé la posibilidad de la cesión gratuita de terrenos de los patrimonios municipales de suelo a favor de ocupantes legales de la vivienda afectada por acuerdo de

realojo en forma de permuta total o parcial, justificado por acuerdo expreso con la Administración actuante o incluido en la reparcelación.

Cierra el Capítulo I la sección referida al registro de edificaciones y solares, el cual se configura como obligatorio en municipios de más de 20.000 habitantes y potestativo en el resto, contemplando la norma los efectos derivados de la inclusión en el citado registro, el procedimiento de inclusión, así como los términos de la posible venta forzosa.

En el Capítulo II se contienen las normas relativas a la intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y subsuelo.

Como novedad se establece el distinto régimen jurídico de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo sujetos a control administrativo para su lícito ejercicio, regulándose el régimen los distintos instrumentos de control administrativo. Así, además de la tradicional licencia, se regulan la declaración responsable y la comunicación, previendo la posibilidad de que los Ayuntamientos a través de sus ordenanzas, puedan sustituir en determinados supuestos la licencia urbanística por una de estas figuras.

Se regulan los actos que en el marco de la legislación básica estatal están sujetos a licencia. Así mismo, se regulan los actos que podrán sujetarse a declaración responsable o comunicación, señalando para la declaración responsable los supuestos que deben concurrir tanto para obras en suelo urbano, como para la primera ocupación de edificaciones existentes o nuevas, así como para los cambios de uso. Igualmente se relacionan los supuestos que pueden sujetarse a comunicación, incluyendo, entre otros, los cambios de titularidad de las licencias, determinadas actuaciones auxiliares o la apertura de determinadas instalaciones y actividades. En ambos casos se persigue responder a la necesidad de agilizar los trámites burocráticos de carácter urbanístico en línea con la Directiva Europea de simplificación y reducción de cargas administrativas y la legislación básica estatal que la incorpora a nuestro ordenamiento jurídico.

En los artículos siguientes, todos ellos integrantes del Capítulo II del Título V, se establece un completo sistema de lo que constituye la intervención administrativa, en el que aparecen regulados tanto el procedimiento de autorizaciones previas en suelo rústico, en zona de servidumbre de protección de costas, como la concesión de licencias urbanísticas, las licencias provisionales, la edificación y urbanización simultánea y la relación entre los distintos tipos de licencias con referencia expresa a la licencia de primera ocupación, las de actividad y de apertura, así como las de los edificios fuera de ordenación, finalizando con la regulación referida a la revocación de las licencias y los supuestos de responsabilidad administrativa derivada del otorgamiento de las licencias urbanísticas y del resto de títulos administrativos habilitantes.

Comprende el citado título dos capítulos más referidos a las parcelaciones y segregaciones, su régimen de autorizaciones y el deber de conservación, las órdenes de ejecución y su límite determinado por la declaración de ruina.

En el Título VI, referido a la disciplina urbanística, se desarrollan en el Capítulo I, las normas referidas a la protección de la legalidad urbanística y restauración de la realidad física alterada, con regulación expresa de la Inspección Urbanística, detallando sus funciones y estableciéndose el plazo de un año para la resolución del procedimiento de restauración de la legalidad, suspendiéndose el computo del plazo de caducidad durante el intervalo en que se insta y tramita la posible legalización de la actuación sometida a restauración. También se regulan la tipificación de las infracciones y su sanción correspondiente y el plazo de prescripción de las mismas.

El último de los títulos es el Título VII, referido a la organización administrativa y régimen jurídico, conteniendo en su Capítulo I la regulación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, del Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo y de la Comisión de Coordinación Intersectorial. Este último se configura como un novedoso órgano consultivo de colaboración, coordinación y cooperación representativo de los distintos órganos y entidades administrativas de la Comunidad Autónoma que deben emitir preceptivamente informe en la tramitación de los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico y cuya principal función es resolver las posibles discrepancias o incoherencias en dichos informes durante su tramitación, antes del pronunciamiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo; en el Capítulo II se regulan las acciones y recursos administrativos y en el Capítulo III los convenios urbanísticos, pudiendo resaltarse

como novedad la contenida en el artículo 293.5 relativo a los convenios de gestión, en el que se señala que en las actuaciones integradas en las que no se actúe por el sistema de expropiación, cuando haya ocupantes legales de viviendas o actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y deba procederse a su realojo o traslado o a la extinción de la actividad, se podrá establecer un acuerdo entre los ocupantes legales o los titulares de las actividades económicas y el promotor de la actividad urbanizadora y, en defecto de acuerdo, una propuesta de convenio a los mismos efectos.

Cierran la Ley:

– Nueve disposiciones adicionales, referidas respectivamente a las modificaciones en la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral; a la modificación en la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado; a la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de su expropiación forzosa de determinadas actuaciones de la Comunidad Autónoma de Cantabria relacionadas con la movilidad sostenible, actuaciones en materia hidráulica y en los cauces de los ríos de Cantabria y cualesquiera otros que fueran necesarios en ejecución de medidas compensatorias de carácter ambiental; a la tramitación de los expedientes en materia responsabilidad patrimonial derivada de actuaciones en materia urbanística; los procedimientos especiales de elaboración, tramitación y aprobación de la normas y planes en materia de ordenación territorial y urbanística que desplazan al establecido con carácter general en la Ley 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria para la elaboración y aprobación de normas y disposiciones de carácter general; la prórroga de los incentivos a la venta de viviendas protegidas; la introducción de determinadas particularidades relacionadas con el cumplimiento de las sentencias de derribo a través del Fondo de Derribos del Gobierno de Cantabria; y la extensión de la suspensión en la tramitación de nuevos parques eólicos con el fin de impedir que el contenido del Plan Regional de Ordenación Territorial quede anticipadamente condicionado.

– Ocho disposiciones transitorias referidas respectivamente a la normativa directamente aplicable y adaptación de planes anteriores a esta ley; aplicación de esta ley a los Planes urbanísticos e instrumentos de ordenación territorial en tramitación; aplicación de esta ley a los instrumentos urbanísticos en ejecución; edificación y rehabilitación forzosa; procedimientos sancionadores; licencias y autorizaciones en tramitación y régimen transitorio para la construcción de viviendas en suelo rústico, así como el régimen transitorio de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

– Una disposición derogatoria.

– Nueve disposiciones finales referidas respectivamente a la remisión para su aprobación del Plan de Ordenación Territorial de Cantabria; la puesta en marcha del registro público de planeamiento y gestión; la creación de la Comisión de Coordinación Intersectorial; la aprobación de las normas técnicas de planeamiento y de los criterios de cuantificación de los crecimientos máximos en el planeamiento; la aprobación de la ordenanza reguladora de las cédulas urbanísticas por los Ayuntamientos; la cláusula de género; la vigencia de las normas reglamentarias vigentes; la facultad de desarrollo reglamentario y la entrada en vigor de la norma.

Se incorpora finalmente un Anexo cuyo fin es regular determinados extremos como los estándares urbanísticos, parámetros de edificabilidad o densidad, dotaciones públicas, equipamientos y otros particulares, incorporando los posibles contenidos de las cédulas urbanísticas que prevé la Ley, permitiéndose la modificación de sus contenidos cuando fuere preciso por acuerdo del Consejo de Gobierno, con objeto de facilitar y flexibilizar el mecanismo de su modificación cuando las circunstancias lo aconsejen, sin tener que recurrir a una modificación de la Ley.

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto y principios generales

CAPÍTULO I

Objeto y fines de la ley. Función Pública de la Ordenación Territorial y del Urbanismo, la distribución competencial y la colaboración entre administraciones

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

1. Es objeto de la presente ley establecer los principios básicos y regular los instrumentos necesarios para la ordenación territorial y urbanística, con el fin de establecer una utilización racional del territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como regular la actividad administrativa en materia de usos del suelo y de los recursos naturales.

2. La ordenación urbanística del suelo, el vuelo y el subsuelo, así como la actividad urbanística en general, se desarrollarán en el marco de la ordenación del territorio, con respeto, en todo caso, al principio de autonomía local.

Artículo 2. *La ordenación territorial y las actividades urbanísticas.*

1. La ordenación territorial comprende la elaboración, aprobación y, en su caso, ejecución de los instrumentos necesarios para planificar y plasmar en el territorio las políticas económicas, sociales, medioambientales y culturales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. Por actividades urbanísticas se entiende las que tienen por objeto la organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, incluido el subsuelo y el vuelo, su transformación mediante la urbanización, la edificación y la rehabilitación, regeneración y renovación de edificios y de espacios urbanos, así como la protección de la legalidad urbanística y el régimen sancionador.

3. La ordenación del territorio y el urbanismo tienen como finalidad común, sin perjuicio de otros fines específicos atribuidos por la Ley, la utilización del suelo conforme al interés general según el principio de desarrollo sostenible.

Artículo 3. *Principios inspiradores y fines de la ordenación territorial y urbanística.*

1. Los principios que inspiran esta ley en relación con la ordenación territorial y urbanística son:

a) La promoción del uso racional de los recursos naturales y el territorio, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, la generación y el mantenimiento del empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos.

b) La correcta planificación y el uso racional y sostenible de los espacios urbanos para mejorar las condiciones de vida en las ciudades y en el entorno rural, combinando los usos de manera funcional y creando entornos seguros, saludables, energéticamente eficientes y accesibles universalmente.

c) La protección del medio rural y de las formas de vida tradicionales, compatibilizándola con el derecho de todos a un acceso universal, en condiciones de igualdad, a los servicios y prestaciones públicos.

d) La promoción, como derecho constitucionalmente protegido, del acceso a la vivienda de calidad adecuada, segura, eficiente y a todas las dotaciones, equipamientos y servicios a un precio razonable.

e) La localización de actividades y servicios en los núcleos de población de forma que sean fácilmente accesibles, integrando los usos residenciales, dotacionales, de equipamientos y de actividades, logrando una mayor cercanía a la ciudadanía fomentando el uso del transporte público, reduciendo así los costes económicos y medioambientales asociados al transporte, logrando una movilidad sostenible.

f) La puesta en valor del patrimonio edificado mediante el fomento de la conservación, restauración y rehabilitación, en particular de las edificaciones con valor histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico.

2. Son fines comunes de la actuación pública en materia de ordenación territorial y urbanística:

a) Implementar los objetivos de desarrollo sostenible de Naciones Unidas para conseguir la mejora de las condiciones de bienestar y calidad de vida de todos los habitantes.
b) Conservar los espacios, recursos y elementos de relevancia ecológica, en especial los espacios naturales protegidos, los hábitats de interés comunitario y los montes de utilidad pública, de acuerdo con su legislación específica, así como impedir la alteración de su funcionalidad, manteniendo y potenciando sus beneficios ecosistémicos.
c) Preservar el patrimonio cultural de Cantabria, tanto los elementos aislados, como los conjuntos urbanos o rurales, impidiendo su destrucción, deterioro o transformaciones impropias e impulsando su conservación, recuperación y rehabilitación de acuerdo con su normativa específica.
d) La puesta en valor del paisaje como infraestructura, con el fin de integrarlo en la planificación territorial, urbanística y sectorial con incidencia sobre el mismo.
e) Asegurar el uso racional del litoral, armonizando su conservación con los restantes usos, especialmente con los residenciales, de ocio y turismo.
f) La lucha contra el cambio climático, favoreciendo la adopción de medidas de mitigación y adaptación aprovechando la transversalidad de la ordenación del territorio y el urbanismo.
g) La prevención adecuada de los riesgos para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones que puedan generar.
h) La constitución de patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y la construcción de vivienda protegida para su venta o alquiler.

3. Son fines específicos de la actuación pública en materia de ordenación territorial:

a) La articulación del equilibrio territorial de Cantabria y el fomento de la cohesión social.
b) La plasmación territorial de un modelo productivo que propicie un patrón de desarrollo económico sostenible e integrador, de acuerdo con las potencialidades del territorio.
c) La accesibilidad de los servicios para toda la población y la movilidad sostenible que permitan la vertebración de todo el territorio.
d) Ordenar la explotación y el aprovechamiento racionales de las riquezas y los recursos naturales, en especial de los mineros, extractivos y energéticos, mediante fórmulas compatibles con la preservación y la mejora del medio.

4. Son fines específicos de la actuación pública en materia de urbanismo:

a) Regular el desarrollo del suelo y la edificación, haciendo posible el mantenimiento y mejora de la accesibilidad y calidad del entorno urbano, subordinando los intereses individuales a los colectivos y, en todo caso, al interés general.
b) Fijar las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de la urbanización y edificación, así como del cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.
c) Fomentar la renovación y regeneración urbana de las ciudades.
d) Garantizar un desarrollo residencial diversificado, que asegure el acceso universal de las personas a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio.

Artículo 4. *La función pública de la ordenación del territorio y del urbanismo y la iniciativa privada.*

1. La ordenación del territorio y el urbanismo constituyen una función pública cuya titularidad y responsabilidad corresponde, en el ámbito de sus respectivas competencias, a la Comunidad Autónoma y a los Municipios.
2. La ordenación del territorio y el urbanismo en el marco de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, tienen por objeto:

a) Garantizar el derecho de todos los ciudadanos a acceder a una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas y adecuada a sus necesidades. A tal objeto, las Administraciones actuantes, cuando fuere necesario, y siempre de conformidad con lo dispuesto al efecto en la legislación aplicable, planificarán, clasificarán, programarán y destinarán suelo para la construcción de vivienda protegida y con destino a alojamientos, incluso de carácter temporal, para atender a las necesidades de la sociedad.

b) Garantizar el derecho de todas las personas a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal y con arreglo al principio de diseño para todos.

c) Evitar la especulación de suelo y vivienda. A tal fin las Administraciones actuantes en el ámbito de sus competencias intervendrán, cuando fuere necesario, en el mercado de suelo y de las construcciones destinadas a vivienda.

d) Garantizar el derecho a un disfrute adecuado de los bienes que integran el Patrimonio Cultural.

e) Preservar el derecho a un goce del ambiente natural y urbano que al tiempo asegure un desarrolle sostenible.

f) Hacer efectivo el derecho de la comunidad a participar de las plusvalías generadas por la acción urbanística, impidiendo la desigual atribución de cargas y beneficios en situaciones iguales, imponiendo su justa distribución entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.

3. La gestión de la actividad urbanística se desarrollará en las formas previstas en esta ley.

4. En todo caso, se realizarán necesariamente en régimen de derecho público:

a) La tramitación y aprobación de los instrumentos de planificación territorial y urbanística.

b) Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención, inspección, protección de la legalidad, sanción y expropiación.

5. Las actuaciones no comprendidas en el apartado 4 de este artículo, en especial las relativas a la urbanización, edificación y rehabilitación y las de mera gestión, así como las materiales y técnicas podrán desarrollarse directamente por la Administración actuante o a través de cualesquiera entidad perteneciente a su sector público institucional o indirectamente mediante la colaboración de entidades privadas o particulares, sean o no propietarios de suelo, en los términos establecidos en esta ley.

6. En todo caso, la Administración actuante facilitará y promoverá en los términos previstos en la legislación básica estatal, la iniciativa y colaboración privada en la forma y con el alcance previstos en esta ley, cuando así lo aconseje el cumplimiento de los fines y los objetivos de la planificación territorial o urbanística, mediante los diversos sistemas de actuación establecidos para ello.

Artículo 5. *Las administraciones actuantes y la distribución competencial.*

1. A los efectos de la presente ley se entenderá por Administraciones actuantes a la Administración de la Comunidad Autónoma y a la Local.

2. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma la función de ordenación y uso del territorio, los recursos naturales, el patrimonio cultural y el paisaje, así como el ejercicio de las competencias de dirección, coordinación y control de la actividad urbanística que expresamente se le atribuyan por esta ley. 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.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las funciones públicas de carácter urbanístico corresponderán, con carácter general y como competencia propia, a los municipios, que asumirán todas aquellas competencias que no estén expresamente atribuidas a otras administraciones. Los municipios desarrollarán estas competencias en los términos de esta ley y conforme a la normativa de régimen local.

4. Las competencias municipales en materia de urbanismo podrán ser ejercidas por los Ayuntamientos o por entidades locales de carácter supramunicipal, tales como las Comarcas que se constituyan al amparo de su legislación específica, o a través de las formas asociativas supramunicipales legalmente contempladas.

5. La Comunidad Autónoma de Cantabria deberá fomentar la acción urbanística de los municipios y en el caso de que estos no pudieran ejercer plenamente las competencias que les corresponden por falta de los recursos adecuados para ello, les procurará, de acuerdo a sus disponibilidades, la asistencia técnica y jurídica suficiente.

Artículo 6. *La colaboración entre Administraciones.*

1. 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 Administraciones puedan participar en las decisiones propias, de acuerdo a los principios de colaboración, cooperación y coordinación, en los términos establecidos por la legislación básica estatal.

2. Sin perjuicio de lo previsto en la legislación estatal de carácter sectorial, en la aprobación de los instrumentos, planes y proyectos que correspondan a aquellas Administraciones cuyas competencias tengan incidencia en el territorio o se traduzcan en la ocupación y utilización del suelo, se procurará la debida coordinación con las atribuidas en los ámbitos territorial y urbanístico a las Administraciones Autonómica y Locales.

3. En las áreas delimitadas por el planeamiento territorial o urbanístico en las que por la Administración actuante se aprecie la conveniencia de una gestión integrada de todos los recursos implicados, se podrán crear consorcios integrados por los municipios interesados, que participarán en la proporción correspondiente a la superficie afectada, así como, en su caso, por razón de sus competencias sectoriales, las Administraciones Generales del Estado y de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Igualmente, y en los términos de la legislación básica estatal, a estos consorcios podrán incorporarse los particulares y otras entidades de derecho público o privado cuya participación, en especial por lo que hace a las obras y los servicios por los mismos gestionados, vendrá determinada en las bases del acuerdo constitutivo del consorcio.

4. Sin perjuicio de lo previsto para la evaluación ambiental estratégica que se regirá por su normativa específica, en la tramitación del planeamiento urbanístico los informes que deban emitirse por la Administración autonómica con carácter preceptivo, serán emitidos en el plazo máximo establecido en su normativa específica, transcurrido el cual se entenderán emitidos en el sentido por ella previsto y en su defecto, en sentido favorable.

5. En el supuesto de que constaran en la tramitación del planeamiento informes sectoriales contradictorios de la Administración autonómica resolverá el órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya, cuya composición y funcionamiento se regulará conforme a lo dispuesto en el artículo 285 de esta ley.

6. El Gobierno de Cantabria pondrá a disposición de los Ayuntamientos toda la información geográfica relevante de que disponga con incidencia en su planeamiento general, que afecte o pueda afectar al municipio directa o indirectamente. Los Ayuntamientos, por su parte, están obligados a solicitar dicha información para la elaboración de su planeamiento general y, salvo que dispusieran de otra mejor, deberán tenerla en cuenta en su elaboración.

7. En caso de solicitarse por el Ayuntamiento competente, la Administración autonómica prestara la asistencia técnica suficiente y necesaria para la elaboración y aprobación de los instrumentos urbanísticos municipales.

CAPÍTULO II

La transparencia y la participación ciudadana

Artículo 7. *La participación ciudadana y el derecho a la información territorial y urbanística.*

1. Las Administraciones públicas velarán para que la actividad urbanística y de ordenación del territorio se desarrolle promoviendo la más amplia participación social, garantizando los derechos de información y de iniciativa de los particulares. Dicha participación habrá de ser fomentada y facilitada por las Administraciones actuantes.

2. Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procedimientos de tramitación y aprobación de los instrumentos de planificación territorial y urbanística o de ejecución de estos mediante la formulación de alegaciones durante el periodo de información pública al que preceptivamente deban ser aquellos sometidos y de aquellas otras formas que se habiliten para fomentar la participación ciudadana.

3. La Administración actuante garantizará el acceso de los ciudadanos a los documentos que integran los planes e instrumentos de ordenación territorial y urbanística durante los periodos de información pública y con posterioridad a su aprobación, en los términos legalmente establecidos. En tal sentido, los particulares podrán obtener de la Administración competente copia de todos los documentos originales de que consten los planes. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la información adicional que, de forma telemática, a través de páginas web, folletos informativos o cualquier otro medio facilite la Administración competente.

4. A los efectos de la presente ley, se entiende por información territorial y urbanística el conjunto de datos y documentos que obran en poder de las Administraciones públicas referido a los instrumentos de planificación territorial y urbanística o de ejecución de estos, así como a la situación urbanística de los terrenos y a las actividades y medidas que pueden afectar a los mismos.

5. Las Administraciones públicas adoptarán las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información territorial y urbanística de su competencia a todas las personas físicas y jurídicas sin necesidad de que acrediten un interés determinado, con garantía de confidencialidad sobre su identidad, sin aplicación de otros límites que los que establezcan las leyes.

6. Con el objeto de facilitar la disponibilidad y uso de la información urbanística mediante el empleo de las nuevas tecnologías, las Administraciones públicas adoptarán las medidas oportunas que permitan la presentación y utilización de toda la documentación urbanística en formato digital. Asimismo, las administraciones garantizarán la accesibilidad universal de los soportes electrónicos a través de sistemas que permitan obtener la información de forma segura y comprensible por todos los ciudadanos.

El acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística previstos en esta ley se publicará en el "Boletín Oficial de Cantabria" y podrá incluir un enlace informático con el contenido íntegro de los mismos, que sustituya a su publicación, sin perjuicio de lo establecido en la legislación del Estado.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación del procedimiento administrativo común, los ciudadanos tendrán derecho, en sus relaciones con la Administración, a adoptar la iniciativa en la elaboración de planes urbanísticos de desarrollo y a que dicha iniciativa sea examinada, tramitada y resuelta por los órganos competentes en los términos de esta ley.

Artículo 8. *El Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria.*

1. El Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria, adscrito a la Consejería competente en materia de urbanismo, recogerá un ejemplar completo y actualizado de los instrumentos de ordenación del territorio, planes y otros instrumentos de ordenación y gestión urbanística que se aprueben en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, incluidos los catálogos, los convenios y los estatutos de los consorcios y otras sociedades urbanísticas o entidades colaboradoras que pudieran crearse.

2. El Registro será público y los ejemplares de los documentos en él contenidos harán referencia a la fecha de su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria». En este sentido, las Administraciones actuantes, una vez producida la publicación en el «Boletín Oficial de

Cantabria», remitirán un ejemplar completo de todos los instrumentos señalados en el apartado anterior al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria.

3. La emisión de las copias de los documentos contenidos en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria se realizará conforme a lo preceptuado en la legislación básica del Estado.

Artículo 9. *La cédula urbanística.*

1. Los Ayuntamientos regularán, mediante la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de las fincas comprendidas en el término municipal. Este documento, que deberán mantener debidamente actualizado, se denominará cédula urbanística y contendrá necesariamente los datos a que se refiere el Anexo de la presente ley.

2. Los Ayuntamientos, en todo caso, informarán del régimen urbanístico de un terreno o edificio a quien lo solicite. Esta información, debidamente actualizada, será cursada por medios electrónicos, en los términos previstos en la legislación del procedimiento administrativo común, mediante la expedición, en su caso, de la oportuna cédula urbanística, de acuerdo a lo prevenido en la legislación de régimen local y de procedimiento administrativo común, que deberá emitirse en el plazo de dos meses desde su solicitud.

3. En caso de que se solicite licencia urbanística de acuerdo con la información facilitada por el Ayuntamiento, dentro del plazo de los seis meses siguientes a su notificación, la Administración urbanística deberá atenerse a la información que contenga a no ser que sea constitutiva de una infracción de la ordenación urbanística aplicable, se haya emitido informe sectorial desfavorable o se haya producido una modificación del planeamiento o de la normativa. La denegación de la licencia dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración urbanística actuante siempre que concurran los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad.

4. En ningún caso la información solicitada podrá condicionar las autorizaciones administrativas que sean exigibles con carácter previo al otorgamiento de las licencias urbanísticas.

TÍTULO I

Ordenación del territorio

CAPÍTULO I

Planificación territorial

Artículo 10. *Instrumentos de ordenación territorial y sus efectos.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial son: el Plan Regional de Ordenación Territorial, el Plan de Ordenación del Litoral, las Normas Urbanísticas Regionales, los Planes Territoriales Parciales, los Planes Territoriales Especiales y los Proyectos Singulares de Interés Regional.

2. Salvo lo previsto en el artículo 14.2 para las Normas Urbanísticas Regionales, las determinaciones concretas contenidas en los instrumentos de ordenación territorial prevalecen y vinculan al planeamiento municipal, que deberá adaptarse a dichos instrumentos en el plazo y con las condiciones que los mismos establezcan y, en todo caso, con motivo de su revisión.

3. La aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación territorial 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.

4. En caso de discrepancias entre los distintos documentos de los instrumentos de ordenación territorial, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normativa, Cartografía de Ordenación y Memoria Económica. La Memoria de Ordenación constituye el documento de referencia para la interpretación del contenido del instrumento de ordenación territorial.

CAPÍTULO II

El Plan Regional de Ordenación Territorial

Artículo 11. *Objeto, funciones, contenido y documentación.*

1. El Plan Regional de Ordenación Territorial tiene por objeto identificar las pautas generales del desarrollo y transformación sostenibles de la Comunidad Autónoma, fijar las directrices para el uso racional de los recursos naturales y la conservación del patrimonio cultural, definir el modelo territorial que permita el adecuado ejercicio de sus competencias por las distintas Administraciones públicas y establecer las prioridades de la acción ambiental, económica y social en el ámbito territorial, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes e instrumentos regulados en esta ley y para las actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio, así como para la acción pública en general, todo ello de acuerdo con los fines señalados para la ordenación territorial en el artículo 3.

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

a) Enunciar con carácter global los criterios orientadores de los procesos de asentamiento en el territorio de las distintas actividades económicas y sociales, así como de los servicios públicos.

b) Establecer un marco de referencia para la formulación y ejecución coordinada de las distintas políticas sectoriales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

c) Formular pautas y orientaciones de coordinación y compatibilización del planeamiento urbanístico y del planeamiento sectorial y territorial que formulen las distintas Administraciones y Organismos públicos competentes en el territorio de la Comunidad Autónoma.

d) Suministrar a la Administración General del Estado las previsiones y pretensiones básicas de la Comunidad para la formulación por aquella de las políticas sectoriales de inversión, programación de recursos y obras de interés general que sean de su competencia en el territorio de Cantabria.

e) Proponer, en su caso, acciones territoriales que requieran la actuación conjunta con otras Comunidades Autónomas con intereses comunes.

f) Identificar y señalar áreas o sectores sujetos a medidas especiales de protección, conservación, ordenación o mejora.

g) Definir las bases de la infraestructura verde y azul que deben articular la adaptación al cambio climático de la región.

h) Establecer y definir las distintas categorías del suelo rústico y unificar su denominación en todo el ámbito de la Comunidad Autónoma.

i) Delimitar el ámbito, objetivos y condicionantes de los Planes Territoriales Parciales y/o establecer el procedimiento de su delimitación.

3. 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, 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 Regional de Ordenación Territorial 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.

4. El Plan Regional de Ordenación Territorial contendrá los documentos que en cada caso sean necesarios para reflejar las finalidades y contenidos expuestos en este artículo y 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 12. *Ámbito, procedimiento de elaboración y aprobación, suspensión y vigencia.*

1. El ámbito de ordenación del Plan Regional de Ordenación Territorial será la totalidad del territorio de la Comunidad Autónoma.

2. La formulación y aprobación del Plan Regional de Ordenación Territorial se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio la elaboración del Plan Regional de Ordenación Territorial, previo acuerdo del Consejo de Gobierno que, de ser necesario, podrá acordar la medida a que se refiere el apartado 3 de este artículo.

b) La elaboración del proyecto de Plan estará precedido de una consulta pública a través del portal institucional del Gobierno de Cantabria, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por el futuro plan, así como la de aquellas Administraciones Públicas, instituciones y entidades que la Consejería competente en materia de ordenación del territorio estime conveniente.

En todo caso las Consejerías con competencias que puedan incidir en la ordenación del territorio formularán y facilitarán las previsiones y determinaciones respecto de los contenidos sectoriales del Plan Regional de Ordenación Territorial para su integración efectiva en el mismo.

Con idéntica finalidad, se solicitará de la Administración del Estado la comunicación sobre sus previsiones en las materias de su competencia.

c) El proyecto de Plan será trasladado a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que previos los informes sectoriales preceptivos, lo aprobará inicialmente, se publicará en el portal institucional del Gobierno de Cantabria y en el de transparencia y se someterá a información pública, junto con el documento ambiental estratégico correspondiente, por un plazo de cuarenta y cinco días, con anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria» y en, al menos, un periódico de difusión regional. Al mismo tiempo, la Comisión notificará y dará audiencia singularizada a la Administración General del Estado, a las Comunidades Autónomas limítrofes, a las Consejerías con competencias que puedan incidir en la ordenación del territorio que hayan participado, la asociación de entidades locales de ámbito autonómico con mayor implantación y a todos los Ayuntamientos de Cantabria, para que en el plazo de cuarenta y cinco días aporten cuantas observaciones, propuestas y alternativas estimen oportunas.

d) Recibidas las alegaciones e informes evacuados en el trámite de audiencia e información pública, previo informe de la Consejería autora del Plan acerca de lo alegado en el citado trámite, se remitirá al órgano ambiental para la obtención del correspondiente

instrumento de evaluación ambiental estratégica. Una vez obtenido éste, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo previos, los informes sectoriales preceptivos, aprobará provisionalmente el Plan y lo trasladará a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio para que esta lo eleve al Consejo de Gobierno para su aprobación como Proyecto de Ley.

e) Aprobado por el Parlamento de Cantabria el Plan Regional de Ordenación Territorial, se procederá a su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria» y en el «Boletín Oficial del Estado».

f) Sin perjuicio de lo anterior, el Gobierno procederá a dar la máxima difusión del contenido del Plan Regional de Ordenación Territorial, una copia del cual será enviada oficialmente a todos los Ayuntamientos, Consejerías del Gobierno de Cantabria y a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma.

3. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, podrá acordar en cualquier fase del procedimiento de elaboración del Plan Regional de Ordenación Territorial la suspensión de los procedimientos de ordenación y de ejecución, así como el otorgamiento de cualesquiera autorizaciones o licencias en determinados ámbitos o para usos concretos, con el fin de impedir que el contenido del mismo quede anticipadamente condicionado.

El acuerdo de suspensión y sus eventuales modificaciones se publicarán en el «Boletín Oficial de Cantabria» y en un periódico de difusión regional.

El plazo máximo de suspensión será de dos años desde la publicación del acuerdo de suspensión.

Extinguidos los efectos de la suspensión, no podrán acordarse nuevas suspensiones para idéntica finalidad y similar contenido en el plazo de cuatro años.

4. El Plan Regional de Ordenación Territorial tiene vigencia indefinida, pero habrá de revisarse en los siguientes supuestos:

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

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

5. La revisión del Plan de Ordenación Territorial de Cantabria se sustanciará por el mismo procedimiento de su aprobación.

6. La modificación del Plan de Ordenación Territorial de Cantabria se sustanciará por el procedimiento en él establecido y, en su defecto, por el mismo procedimiento de su aprobación, salvo que la modificación esté sujeta a la evaluación ambiental estratégica simplificada, en cuyo caso el plazo de información pública será de veinte días.

CAPÍTULO III

El Plan de Ordenación del Litoral

Artículo 13. *Objeto, funciones, contenido, documentación, ámbito, procedimiento de aprobación y vigencia.*

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 podrá aprobar un Plan de Ordenación del Litoral que queda equiparado a todos los efectos al Plan Regional de Ordenación Territorial. El Plan de Ordenación del Litoral se elaborará y aprobará de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 12 de esta ley.

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, restauración y adaptación al cambio climático, 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.

g) Delimitar Actuaciones Integrales Estratégicas y definir sus objetivos y condicionantes.

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 11.4 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 pudiendo excluir o incluir de su aplicación aquellos suelos que el mismo determine, 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.

6. El Plan de Ordenación del Litoral tiene vigencia indefinida, pero habrá de revisarse en los siguientes supuestos:

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

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

7. La revisión del Plan de Ordenación del Litoral se sustanciará por el mismo procedimiento de su aprobación.

8. La modificación del Plan de Ordenación del Litoral se sustanciará por el procedimiento en él establecido y en su defecto por el mismo procedimiento de su aprobación, salvo que la modificación esté sujeta a la evaluación ambiental estratégica simplificada, en cuyo caso el plazo de información pública será de veinte días.

CAPÍTULO IV

Las Normas Urbanísticas Regionales

Artículo 14. *Objeto, funciones, contenido y documentación.*

1. 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, todo ello de acuerdo con los fines señalados para la ordenación territorial en el artículo 3.

2. Las Normas serán de obligado cumplimiento en ausencia de planeamiento general o como complemento del mismo y de las normas de aplicación directa establecidas en esta ley, prevaleciendo en caso de discrepancia lo establecido en el planeamiento general.

Las disposiciones relativas a criterios y orientaciones aplicables en la elaboración de Planes Generales de Ordenación Urbana deberán ser recogidas en un título único y tendrán carácter orientador para la elaboración de los Planes Generales de Ordenación Urbana, fijando, a tal efecto, criterios para la clasificación del suelo y la definición de los elementos fundamentales de la estructura general del territorio.

Las determinaciones de las Normas Urbanísticas Regionales se entienden sin perjuicio de las que pudieran venir impuestas por la legislación sectorial, el planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico municipal.

En especial, las disposiciones contenidas en los Planes Especiales prevalecerán sobre lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Regionales.

3. 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 con el Plan Regional de Ordenación Territorial y, en su caso, los Planes Territoriales Parciales y los Planes Territoriales Especiales.

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 vivienda protegida.

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.

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

Artículo 15. *Ámbito, procedimiento de elaboración y aprobación, suspensión y vigencia.*

1. El ámbito de las Normas Urbanísticas Regionales será el del territorio de la Comunidad Autónoma.

2. No obstante, con las mismas finalidades, contenidos, documentos y procedimiento de elaboración, el Gobierno podrá aprobar Normas Urbanísticas de ámbitos territoriales más reducidos que, en el caso de concretar y desarrollar previsiones de las Normas Regionales, no podrán oponerse a ellas.

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

a) Corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio la formulación y elaboración de las Normas Urbanísticas Regionales. El proyecto de Normas Urbanísticas Regionales estará precedido de una consulta pública, a través del portal institucional del Gobierno de Cantabria, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por el futuro plan, así como la de aquellas Administraciones Públicas, instituciones y entidades que la Consejería competente en materia de ordenación del territorio estime conveniente.

b) Una vez redactadas las Normas Urbanísticas Regionales serán trasladadas a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que, previos los informes sectoriales preceptivos, las aprobará inicialmente, se publicarán en el portal institucional del

Gobierno de Cantabria y en el de transparencia y se someterán a información pública junto con documento ambiental estratégico correspondiente, por un plazo no inferior a cuarenta y cinco días, con anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria» y, al menos, un periódico de difusión regional. Al mismo tiempo, la Comisión notificará 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, por idéntico plazo.

c) Recibidas las alegaciones e informes evacuados en el trámite de audiencia e información pública, previo informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio acerca de lo alegado en el citado trámite, se remitirán al órgano ambiental para la obtención del correspondiente instrumento de evaluación ambiental estratégica. Una vez obtenido éste, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previos los informes sectoriales preceptivos, aprobará provisionalmente las Normas Urbanísticas Regionales y las trasladará a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio para su aprobación definitiva por el Gobierno.

d) Las Normas serán aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno y se publicarán en el «Boletín Oficial de Cantabria».

4. 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.

5. Las modificaciones de las Normas Urbanísticas, cualquiera que sea su ámbito territorial, se sujetarán al procedimiento en ellas establecido y, en su defecto, al mismo procedimiento de su aprobación, salvo que la modificación esté sujeta a la evaluación ambiental estratégica simplificada, en cuyo caso el plazo de información pública será de veinte días.

6. En los municipios sin Planeamiento General, el Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, podrá acordar la suspensión temporal del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación o demolición en áreas concretas o para usos determinados en el suelo rústico, siempre que se inicie un proceso de elaboración o modificación de las Normas Urbanísticas, cualquiera que sea su ámbito territorial.

7. El acuerdo de suspensión deberá publicarse en el «Boletín Oficial de Cantabria» y notificarse a todos los Ayuntamientos, publicándose asimismo en el portal institucional del Gobierno de Cantabria.

8. El plazo máximo de la suspensión será de un año.

9. Tanto las Normas Urbanísticas Regionales como aquellas dictadas para un ámbito inferior, de acuerdo con lo dispuesto en apartado segundo de este artículo, tendrán vigencia indefinida. Podrán, no obstante, ser modificadas cuando el Gobierno aprecie que han cambiado las circunstancias o considere que razones de interés general lo justifican.

CAPÍTULO V

Los planes territoriales parciales y especiales

Sección 1.ª Los planes territoriales parciales

Artículo 16. *Concepto y objetivos.*

1. Los Planes Territoriales Parciales desarrollarán el Plan Regional de Ordenación Territorial al que están jerárquicamente subordinados, cuyas determinaciones podrán completar y concretar en las áreas o zonas supramunicipales que éste delimite.

2. Estos planes responderán a los siguientes objetivos:

a) Desarrollar y completar determinados aspectos del Plan Regional de Ordenación Territorial, como consecuencia de la concreción resultante del análisis territorial efectuado.

b) Concretar los elementos básicos relativos a la organización y articulación de su ámbito territorial y diseñar las condiciones para su pleno alcance.

c) Definir los objetivos, principios y criterios territoriales para la ejecución de actuaciones sectoriales supramunicipales de las Administraciones públicas, de modo que se ejecuten con carácter integrado.

d) Coordinar la planificación urbanística municipal y la sectorial para el logro de sus objetivos de sostenibilidad y accesibilidad universal.

e) Proponer medidas y proyectos concretos que contribuyan a alcanzar un desarrollo territorial eficiente y racional.

Artículo 17. *Procedimiento de elaboración y aprobación.*

1. La elaboración y aprobación de los Planes Territoriales Parciales corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio por iniciativa propia, o a petición las dos terceras partes de los Municipios comprendidos en las áreas o zonas que a tal efecto hubiera delimitado el Plan Regional de Ordenación Territorial y se ajustarán al siguiente procedimiento:

a) 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.

La información relativa a las previsiones y programas de actuación e inversiones de la Administración del Estado será solicitada a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma por la Consejería con competencia en materia de ordenación del territorio.

b) El proyecto de Plan estará precedido de una consulta pública, a través del portal institucional del Gobierno de Cantabria, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por el futuro plan, así como la de aquellas Administraciones Públicas, instituciones y entidades que la Consejería competente en materia de ordenación del territorio estime conveniente. El proyecto de Plan será trasladado a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que previos los informes sectoriales preceptivos, lo aprobará inicialmente, se publicará en el portal institucional del Gobierno de Cantabria y en el de transparencia y se someterá a información pública junto con el documento ambiental estratégico correspondiente, por un plazo no inferior a cuarenta y cinco días, con anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria» y, al menos, un periódico de difusión regional. Simultáneamente a la referida publicación, se dará traslado del Plan a la Administración General del Estado, a las Consejerías del Gobierno de Cantabria con atribuciones que pudieran resultar afectadas por el mismo, a la asociación de entidades locales con mayor implantación en la Comunidad Autónoma y a los Ayuntamientos cuyos términos municipales resultaren comprendidos en su ámbito territorial a fin de que, en idéntico plazo, efectúen las alegaciones que tuvieren por convenientes.

c) Recibidas las alegaciones e informes evacuados en el trámite de consulta e información pública, la Comisión solicitará informe previo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio acerca de lo alegado en el citado trámite y se remitirán al órgano ambiental para la obtención del correspondiente instrumento de evaluación ambiental estratégica. Una vez obtenido éste, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previos los informes sectoriales preceptivos, aprobará provisionalmente el Plan y lo trasladará a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio para su aprobación definitiva por el Gobierno.

d) Los Planes Parciales Territoriales serán aprobados por Acuerdo del Consejo de Gobierno y se publicarán en el «Boletín Oficial de Cantabria».

2. La modificación de los Planes Parciales Territoriales se sustanciará por el procedimiento en ellos establecido y, en su defecto, por el mismo procedimiento de su aprobación, salvo que la modificación esté sujeta a la evaluación ambiental estratégica simplificada, en cuyo caso el plazo de información pública será de veinte días.

Sección 2.ª Los planes territoriales especiales

Artículo 18. *Concepto, objeto y clases.*

1. Los Planes Territoriales Especiales son instrumentos de ordenación territorial que, en desarrollo directo de las previsiones contenidas en el Plan Regional de Ordenación

Territorial, en los Planes Territoriales Parciales o de su legislación específica, tienen por objeto la regulación de uno o varios de los siguientes aspectos sectoriales, limitando su campo de actuación a esos concretos sectores:

a) Abastecimiento y saneamiento.
b) Ordenación de residuos.
c) Energía o actividades mineras.
d) Infraestructuras de transporte y comunicación.
e) Protección y ordenación de las zonas de montaña.
f) Infraestructura verde, paisaje, protección de los recursos naturales y el medio rural.
g) Vivienda protegida.
h) Actividades productivas y turísticas.
i) Desarrollo rural y planificación forestal.
j) Equipamientos educativos, sanitarios y similares.
k) Adaptación al cambio climático.
l) Movilidad y logística.
m) Caminos tradicionales e históricos.
n) Cualesquiera otros vinculados directamente a las atribuciones y competencias de las Consejerías del Gobierno de Cantabria con una incidencia directa en el territorio.

2. Los Planes Territoriales Especiales están jerárquicamente subordinados al Plan de Ordenación Territorial y no podrán contradecir sus determinaciones.

Artículo 19. *Procedimiento de elaboración y aprobación.*

1. Los Planes Territoriales Especiales serán formulados por la Consejería competente por razón de la materia.
2. Con el fin de garantizar desde el inicio la correcta inserción de los Planes Territoriales Especiales en el modelo territorial definido por el Plan de Ordenación Territorial y de los Planes Territoriales Parciales que, en su caso, lo desarrollen, los órganos de la Administración competente para su elaboración por razón de la materia consultarán previamente con la Consejería competente en materia de ordenación del territorio sobre las distintas alternativas, soluciones y posibilidades que la ordenación territorial vigente ofrezca para la localización de las obras, actividades o servicios que constituyan el objeto de la planificación sectorial.
3. La alternativa que en cada caso se elija habrá de justificar su compatibilidad con la ordenación territorial vigente.
4. Salvo previsión especifica en su normativa sectorial correspondiente, la aprobación de los Planes Territoriales Especiales seguirá el siguiente procedimiento:

a) El proyecto de Plan estará precedido de una consulta pública, a través del portal institucional del Gobierno de Cantabria, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por el futuro plan, así como la de aquellas Administraciones Públicas, instituciones y entidades que la Consejería competente en la materia estime conveniente. El proyecto de Plan será trasladado a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que previos los informes sectoriales preceptivos, lo aprobará inicialmente, se publicará en el portal institucional del Gobierno de Cantabria y en el de transparencia y se someterá a información pública junto con el documento ambiental estratégico correspondiente, por un plazo no inferior a cuarenta y cinco días, con anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria» y al menos, un periódico de difusión regional. Simultáneamente a la referida publicación, se dará traslado del Plan a la Administración General del Estado, a las Consejerías del Gobierno de Cantabria con atribuciones que pudieran resultar afectadas por el mismo, a la asociación de entidades locales con mayor implantación en la Comunidad Autónoma y a los Ayuntamientos cuyos términos municipales resultaren comprendidos en su ámbito territorial a fin de que, en idéntico plazo, efectúen las alegaciones que tuvieren por convenientes.
b) Transcurridos los plazos de información pública y del trámite de audiencia, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo solicitará de la Consejería que lo hubiere formulado informe previo acerca de lo alegado en el citado trámite y se remitirán al órgano ambiental para la obtención del correspondiente instrumento de evaluación ambiental

estratégica. Una vez obtenido éste, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previos los informes sectoriales preceptivos, aprobará provisionalmente el Plan y lo trasladará a la Consejería competente por razón de la materia para su aprobación definitiva por el Gobierno.

5. Los Planes Territoriales Especiales se publicarán en el «Boletín Oficial de Cantabria».

6. La modificación de los Planes Territoriales Especiales se sustanciará por el procedimiento en ellos establecido y, en su defecto, por el mismo procedimiento de su aprobación, salvo que la modificación esté sujeta a la evaluación ambiental estratégica simplificada, en cuyo caso el plazo de información pública será de veinte días.

CAPÍTULO VI

Los Proyectos Singulares de Interés Regional

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 20. *Objeto e iniciativa.*

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, aun asentándose en uno solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

2. Cuando el objeto del Proyecto Singular de Interés Regional sea la implantación de vivienda protegida, se destinará a tal fin el 100 por cien de la superficie construida de uso residencial.

3. Cuando entre los objetos del Proyecto Singular de Interés Regional se encuentre la implantación de grandes equipamientos y servicios de especial importancia, de forma complementaria se podrán implantar usos residenciales que deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 63 de esta ley.

4. Los Proyectos Singulares de Interés Regional se podrán promover y desarrollar por iniciativa pública o privada en los términos que, de conformidad con la legislación básica del Estado, se establezcan en esta ley.

Artículo 21. *Implantación.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el planeamiento territorial y en la legislación sectorial, los Proyectos Singulares de Interés Regional podrán desarrollarse en cualquier clase de suelo, con independencia de su clasificación y calificación urbanística.

2. Cuando se proyecten sobre suelos que los planes y normas de ordenación territorial o urbanística o la legislación sectorial sujeten a un régimen incompatible con su transformación mediante la urbanización, los Proyectos Singulares de Interés Regional legitimarán los actos y usos específicos que sean de interés público o social o que hayan de emplazarse en el medio rural.

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

Artículo 22. *Declaración de interés regional.*

1. La aprobación de los Proyectos Singulares de Interés Regional deberá ir precedida de la formal declaración de interés regional de la actuación o actividad que constituya su objeto.

2. A estos efectos cualquiera podrá presentar una propuesta de actuación en la que se justificarán, al menos, los siguientes extremos:

a) Características fundamentales del Proyecto y justificación de su interés regional.

b) Estudio de alternativas para su concreta ubicación geográfica y justificación de compatibilidad de la alternativa seleccionada con la ordenación territorial vigente. Este extremo no será necesario cuando la ubicación derive de la planificación territorial.

c) Delimitación inicial orientativa del ámbito, que será definitivamente delimitado con la aprobación del Proyecto Singular de Interés Regional.

d) Inadecuación o inconveniencia del planeamiento urbanístico vigente para llevar a cabo la actuación de que se trate.

e) Medios económicos que garanticen la viabilidad del proyecto y la solvencia económica de las personas o entidades promotoras. Este extremo no será necesario cuando la actuación se promueva por la administración o por alguno de los entes integrantes del sector público estatal, autonómico o local.

f) Aspectos ambientales, sociales y económicos a tener en cuenta.

g) Previsión del sistema de gestión en la ejecución del proyecto, que no vinculará a la Administración y se concretará en el Proyecto Singular de Interés Regional.

3. Corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio la iniciación de oficio o a instancia de quien formule la oportuna propuesta, del procedimiento para la declaración de interés regional.

Se dará audiencia por un plazo de un mes, a la Consejería competente por razón de la materia, a los Ayuntamientos y demás Administraciones públicas cuyas funciones y atribuciones pudieran resultar afectadas por la iniciativa en cuestión.

Los Proyectos Singulares de Interés Regional promovidos por iniciativa privada deberán ser sometidos a conocimiento y debate del Pleno del Parlamento de Cantabria.

4. El Gobierno, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, oído el Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo, efectuará, en su caso, la declaración de interés regional.

5. Transcurridos tres meses desde la solicitud de declaración de interés regional sin que se haya notificado expresamente a los interesados la resolución, se entenderá producida por silencio su desestimación.

6. El Gobierno, de forma motivada, oído el Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo, podrá dejar sin efecto, en cualquier momento, la declaración de interés regional.

7. El acuerdo de Consejo de Gobierno por el que se apruebe o se deje sin efecto la declaración de interés regional se publicará en el «Boletín Oficial de Cantabria».

8. La declaración de interés regional no condicionará el sentido de la resolución que ponga término al procedimiento de aprobación del Proyecto Singular de Interés Regional.

Artículo 23. *Determinaciones de los Proyectos.*

1. Los Proyectos Singulares de Interés Regional contendrán e incorporarán las siguientes determinaciones:

a) Promotor público o privado del Proyecto.

b) Descripción de la localización del proyecto y delimitación inicial de su ámbito, que quedará definitivamente delimitado con su aprobación definitiva.

c) Análisis y descripción de las características físicas de los terrenos, incluyendo al efecto topografía, geología y vegetación.

d) Estructura de la propiedad, con indicación de los usos y aprovechamientos existentes y necesidad, en su caso, de realojamientos.

e) Estudio de posibles alternativas de ordenación. La alternativa elegida habrá de justificar su compatibilidad con la ordenación territorial vigente y el cumplimiento de los estándares del Anexo.

f) Descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas de las infraestructuras o instalaciones objeto del Proyecto.

g) Referencia a la ordenación urbanística vigente de los terrenos afectados por el Proyecto Singular de Interés Regional, con especificación de su clasificación y calificación urbanística y concreción de las determinaciones del planeamiento municipal que habrán de ser revisadas o modificadas como consecuencia de su aprobación definitiva.

h) Planificación, en su caso, por etapas y estimación del plazo de inicio y finalización de las obras.

i) Sistema de gestión a emplear para la ejecución.

j) Justificación de la viabilidad económico financiera del Proyecto, así como, en todo caso, identificación de las fuentes de financiación y medios con que cuenten las personas o entidades promotoras para hacer frente al coste total previsto para la ejecución del Proyecto.

k) Ponderación del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, así como la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes. También se contemplará la eventual constitución ulterior de una entidad urbanística de conservación de la urbanización.

l) Síntesis y conclusiones del proceso de participación pública resultantes del proceso de tramitación.

m) Integración de las determinaciones ambientales resultantes del proceso de su evaluación ambiental estratégica.

n) Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales o reglamentarias.

2. 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. A tal efecto, deberá depositar una fianza, por cualquiera de los modos admitidos en derecho, equivalente al 4 por ciento del coste de las obras e infraestructuras necesarias para la implantación de las actividades contempladas en el Proyecto.

En el caso de actuaciones, promovidas por la administración o por alguno de los entes integrantes del sector público estatal, autonómico o local, la adecuada garantía de la ejecución de las obras de urbanización se entenderá cumplida por la previsión de la oportuna inversión en el presupuesto de explotación y capital de la entidad, de conformidad a la legislación presupuestaria que sea de aplicación.

3. Hasta la total ejecución de las obras de urbanización, las personas o entidades promotoras del Proyecto podrán sustituir las garantías constituidas, siempre que las nuevas que se ofrezcan resulten suficientes y adecuadas a su finalidad.

Artículo 24. *Documentación.*

1. Las determinaciones contenidas en el artículo anterior se reflejarán con claridad y precisión en los siguientes documentos:

a) Memoria.

b) Anejos, al menos: Estudio topográfico, estudio geotécnico, estudio de tráfico y movilidad sostenible, hidrología y drenaje, instalaciones, integración ambiental y paisajística.

c) Planos.

d) Normativa.

e) Pliego de Condiciones de las obras de urbanización.

f) Plan de fases y etapas, en su caso.

g) Presupuesto de las obras de urbanización.

h) Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados y, en su caso, plan de realojos.

i) Estudio económico-financiero.

j) Informe de Sostenibilidad Económica.

k) Resumen ejecutivo.

l) Documentación exigida por la legislación de evaluación ambiental.

m) Cualquier otro que venga impuesta por disposiciones legales o reglamentarias.

2. No obstante, en función del objeto del Proyecto y del tipo de actuaciones que se pretendan desarrollar en ejecución del mismo, podrá eximirse al promotor de presentar aquella documentación que no sea precisa para la correcta concreción del mismo.

Sección 2.ª Procedimiento, aprobación y efectos

Artículo 25. *Iniciativa y procedimiento de aprobación.*

1. La iniciativa para proponer la ordenación de los Proyectos Singulares de Interés Regional corresponde a:

a) Las Administraciones públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas. No obstante, la Administración pública autonómica podrá asumir como propia la propuesta realizada por cualquier otra entidad perteneciente a su sector público institucional.

b) Los propietarios del suelo, que tendrán la consideración de promotor privado, siempre que de forma individual o conjunta representen más de la mitad de la superficie de los terrenos incluidos en el ámbito delimitado inicialmente en el Proyecto Singular de Interés Regional. Cuando la iniciativa sea de los propietarios del suelo, de entre todos los sistemas de gestión de base privada solo será admisible el sistema de compensación. A estos efectos, la Junta de Compensación deberá estar constituida con carácter previo a la solicitud de aprobación inicial del Proyecto Singular de Interés regional. No será necesaria la constitución de la Junta de Compensación cuando el promotor sea el propietario único de todos los terrenos.

2. Los sujetos a que se refiere el apartado anterior podrán promover y elaborar Proyectos Singulares de Interés Regional de manera conjunta mediante la suscripción de los oportunos convenios de colaboración y, en su caso, la constitución de consorcios.

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

4. Una vez producida la declaración de interés regional, el promotor presentará el proyecto ante la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, para su aprobación inicial por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

5. Sin perjuicio de lo previsto para la evaluación ambiental estratégica, antes de su aprobación inicial, se recabarán los preceptivos informes previos exigibles por la normativa sectorial, así como el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial.

6. Aprobado inicialmente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se publicará en el portal institucional del Gobierno de Cantabria y en el de transparencia y se someterá, junto con el documento ambiental estratégico a información pública, por un plazo no inferior a cuarenta y cinco días, con anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria» y, al menos, un periódico de difusión regional. Simultáneamente a la referida publicación, se recabarán los informes sectoriales preceptivos y se dará audiencia de los Ayuntamientos afectados por idéntico plazo.

7. Concluido el periodo de información pública y de audiencia singularizada, se dará traslado de las alegaciones presentadas al promotor del Proyecto Singular de Interés Regional, a fin de que, tomando en consideración los informes, alegaciones y sugerencias formuladas y a la vista de las indicaciones proporcionadas por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, elabore una propuesta final del Proyecto que se remitirá al órgano ambiental, junto con el resto de documentación exigible por la normativa medioambiental para que formule, en el plazo previsto en la legislación específica, la correspondiente evaluación ambiental estratégica.

8. A la vista de sus determinaciones, el promotor introducirá en el documento los cambios pertinentes y se elevará propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que, en su caso, proceda a la aprobación provisional del documento y se traslade al titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial para su aprobación definitiva por el Gobierno.

9. La aprobación definitiva del Proyecto Singular de Interés Regional se efectuará, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial, mediante acuerdo del Consejo de Gobierno. El acuerdo de aprobación definitiva, se publicará en el «Boletín Oficial de Cantabria».

10. La publicación del acuerdo en el «Boletín Oficial de Cantabria», determinará el cómputo de los plazos en los que haya de iniciarse y concluirse la ejecución del Proyecto, así como aquel en que hayan de prestarse las garantías a que se refiere el artículo 23.2.

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

Artículo 26. *Suspensión de la ordenación y gestión urbanística. Suspensión de nuevas autorizaciones o licencias.*

1. Con el fin de impedir que la actuación que se pretende llevar a cabo mediante el Proyecto Singular de Interés Regional quede condicionada de manera anticipada, el acuerdo de aprobación inicial del Proyecto Singular de Interés Regional determinará, por sí solo, la suspensión automática de cualesquiera actos de ordenación y gestión urbanística. Asimismo, podrá determinar, a propuesta del promotor del Proyecto, la suspensión del otorgamiento de nuevas autorizaciones o licencias en la totalidad del ámbito o en zonas determinadas, identificadas gráficamente.

En dicho acuerdo, se determinará si existe alguna norma del planeamiento suspendido que permanezca vigente. También se podrá establecer un régimen transitorio que permita desarrollar actividades compatibles con la actuación que se pretende aprobar, en tanto no se produzca la aprobación definitiva del proyecto.

Durante el procedimiento de aprobación del Proyecto Singular de Interés Regional se podrán modificar los ámbitos territoriales y materiales de la suspensión acordada, sin que ello altere la duración máxima establecida al efecto.

2. El acuerdo de suspensión y sus eventuales modificaciones se adoptará por el mismo órgano competente para su aprobación inicial, que ordenará su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria» y en un periódico de difusión regional y dará traslado a los Ayuntamientos afectados que lo notificarán de forma individualizada a los peticionarios de licencias pendientes afectados por la suspensión.

3. El plazo máximo de suspensión será de dos años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial del Proyecto.

4. Extinguidos los efectos de la suspensión, no podrán acordarse nuevas suspensiones para idéntica finalidad y similar contenido en el plazo de cuatro años.

5. 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 Proyecto Singular de Interés Regional en que se constate la incompatibilidad con la nueva regulación de la actividad que se pretende.

Artículo 27. *Plazos y caducidad del procedimiento de aprobación de los Proyectos Singulares de Interés Regional.*

1. El plazo para la aprobación inicial de los Proyectos Singulares de Interés Regional será de tres años desde la publicación de la Declaración de Interés Regional en el «Boletín Oficial de Cantabria».

2. El plazo para la aprobación definitiva de los Proyectos Singulares de Interés Regional será de tres años desde la publicación del acuerdo de su aprobación inicial en el «Boletín Oficial de Cantabria».

3. El procedimiento de aprobación de los Proyectos Singulares de Interés Regional caducará por incumplimiento de los plazos establecidos en este artículo, con las salvedades de ampliación de plazo que en él se regulan.

4. La caducidad del procedimiento de aprobación de los Proyectos Singulares de Interés Regional se adoptará mediante acuerdo del Consejo de Gobierno previa audiencia del promotor y de los Ayuntamientos afectados.

5. Cuando se declare la caducidad del procedimiento de aprobación de los Proyectos Singulares de Interés Regional, el Consejo de Gobierno tendrá que pronunciarse expresamente respecto a si mantiene o deja sin efecto la Declaración de Interés Regional.

6. El Consejo de Gobierno podrá conceder una ampliación del plazo para la aprobación inicial o provisional del Proyecto, a petición del promotor, según las normas de la legislación del procedimiento administrativo común.

7. La petición de ampliación de cualquiera de los plazos establecidos en el procedimiento para la aprobación de los Proyectos Singulares de Interés Regional se formalizará ante la

Consejería con competencias en materia de ordenación territorial con, al menos, tres meses de antelación a su vencimiento, con indicación de los motivos que pudieran justificar la misma.

Artículo 28. *Efectos de la aprobación definitiva.*

1. La aprobación definitiva de los Proyectos Singulares de Interés Regional lleva implícita la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de la ocupación de los bienes y derechos necesarios a efectos de su expropiación forzosa.

2. Cuando se utilice el sistema de gestión por expropiación forzosa, el promotor tendrá la condición de beneficiario y será tramitado por la Consejería competente por razón de la materia. El expediente de justiprecio se sustanciará de acuerdo a lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa, o mediante el procedimiento de tasación conjunta previsto en el artículo 178 de esta ley. La valoración de los bienes y derechos se ajustará a los criterios establecidos en la normativa estatal.

3. El promotor del Proyecto Singular de Interés Regional deberá cumplir los deberes y cargas urbanísticas establecidas, determinadas en función del desarrollo y ejecución de la actividad que se pretende implantar, en los términos establecidos en esta ley, así como los que, en su caso, asuma con carácter voluntario.

Asimismo, una vez obtenga la disponibilidad de los terrenos, deberá iniciar efectivamente las obras oportunas, en base al plan de etapas aprobado en su caso.

4. El promotor, con independencia de los compromisos que voluntariamente asuma, quedará sometido al cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Prestar las garantías a que se refiere el artículo 23.2, para las actuaciones de iniciativa particular.

b) En su caso, entregar a la Administración autonómica el suelo reservado para las infraestructuras y dotaciones públicas que fueran necesarias para el perfecto desarrollo y ejecución del Proyecto incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

c) Entregar a la Administración autonómica el suelo libre de cargas de urbanización, correspondiente al 15 por ciento del aprovechamiento medio del ámbito, en los términos previstos en la presente ley, con destino al patrimonio regional de suelo. Cuando se trate de un promotor público y el sistema de ejecución sea la expropiación, este porcentaje se reducirá hasta el 5 por ciento. El Proyecto Singular también podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda protegida que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

d) Costear y ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable. Entre estas obras e infraestructuras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, las que garanticen un entorno urbano accesible universalmente, así como las de transporte público requeridas para una movilidad sostenible por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

e) Entregar a la Administración autonómica el suelo correspondiente a las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

f) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que como consecuencia de la ejecución del Proyecto Singular de Interés Regional hayan tenido que desalojar su vivienda habitual, así como el retorno a que hubiere lugar de acuerdo a la normativa aplicable.

g) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas, así como de las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

5. Los terrenos incluidos en el ámbito del Proyecto Singular de Interés Regional y los adscritos a su desarrollo están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística concretados en el Proyecto Singular de Interés Regional aprobado definitivamente. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración autonómica de las obras de urbanización que, en su caso, estuvieran destinadas al uso y dominio públicos o en su defecto por el transcurso de seis meses desde la presentación de su solicitud, acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras y resto de documentación técnica exigible, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

6. La distribución de beneficios y cargas a que diere lugar la ejecución del Proyecto Singular de Interés Regional se ajustará a las reglas establecidas en la legislación estatal y en la presente ley.

7. A todos los efectos, el suelo mantendrá su clasificación original hasta la aprobación del proyecto de expropiación de la etapa o fase correspondiente.

Artículo 29. *Procedimiento de modificación.*

1. Las modificaciones de los Proyectos Singulares de Interés Regional se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en este artículo adaptando la documentación exigible al contenido y objetivos de la modificación. En ellas deberán justificarse los siguientes extremos:

a) Necesidad de la modificación.
b) Definición de los cambios propuestos con el grado de detalle necesario.
c) Integración de los cambios propuestos en las determinaciones del Proyecto.

2. Salvo lo previsto en el apartado siguiente, las modificaciones en los Proyectos Singulares de Interés Regional, se sujetarán al siguiente procedimiento:

a) Si se determina por el órgano ambiental que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, el promotor presentará la modificación para su aprobación inicial ante la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, para su aprobación inicial por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

b) Antes de su aprobación inicial, se recabarán los preceptivos informes previos exigibles por la normativa sectorial, así como el informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

c) Aprobada la modificación inicialmente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se publicará en el portal institucional del Gobierno de Cantabria y en el de transparencia y se someterá a información pública, por un plazo no inferior a veinte días, con anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria» y, al menos, un periódico de difusión regional. Simultáneamente a la referida publicación, se recabarán los informes sectoriales preceptivos y se dará audiencia a los Ayuntamientos afectados por idéntico plazo.

d) Concluido el periodo de información pública y de audiencia singularizada, se dará traslado de las alegaciones presentadas al promotor del Proyecto Singular de Interés Regional, a fin de que, tomando en consideración los informes, alegaciones y sugerencias formuladas y a la vista de las indicaciones proporcionadas por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, elabore la propuesta final de modificación, que se elevará por ésta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva. El acuerdo de aprobación definitiva, se publicará en el «Boletín Oficial de Cantabria».

3. Las modificaciones en los Proyectos Singulares de Interés Regional cuyo objeto afecte de manera sustancial a la declaración de interés regional en alguno de los extremos recogidos en el artículo 22.2 a) y b) y aquellas otras en las que el órgano ambiental determine que deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, se tramitarán por el procedimiento previsto en el artículo 25 de esta ley para la tramitación de los Proyectos Singulares de Interés Regional.

Sección 3.ª Gestión y ejecución

Artículo 30. *Gestión de los Proyectos Singulares de Interés Regional.*

1. La Administración autonómica ejercerá la supervisión y tutela de la ejecución de los Proyectos Singulares de Interés Regional, sin perjuicio de la iniciativa o la participación de los particulares en los términos previstos en esta ley.

2. Corresponden a la Administración autonómica, a través de la Consejería competente por razón de la materia, las siguientes funciones:

a) Ejercer la potestad expropiatoria en favor del beneficiario, y adoptar todas las resoluciones que impliquen ejercicio de dicha potestad, sin perjuicio de la intervención, facultades y obligaciones que legalmente corresponden al beneficiario.

b) Controlar que las obras de urbanización de la actuación, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios o de ampliación de las mismas que se requieran, se lleven a cabo de acuerdo con las previsiones del Proyecto Singular.

c) Recibir del promotor las obras de urbanización y los suelos correspondientes que sirvan de soporte a las infraestructuras para su entrega, en su caso, al Ayuntamiento o Ayuntamientos correspondientes.

d) Notificar a la Consejería de Hacienda la recepción de los suelos y demás derechos que correspondan a la Administración autonómica para su inscripción registral.

e) Informar los estatutos de la entidad urbanística colaboradora que se constituya para la conservación de las infraestructuras derivadas de la ejecución del Proyecto Singular de Interés Regional.

f) Prestar la colaboración requerida por el promotor y los Ayuntamientos interesados para la llevanza a buen término de las actuaciones contenidas en el Proyecto Singular de Interés Regional.

3. A los efectos prevenidos en el apartado anterior, la Consejería competente en materia de ordenación territorial prestará a las Consejerías que lo sean por razón de la materia el asesoramiento preciso para el adecuado desarrollo de sus funciones. Cuando la ejecución de un determinado Proyecto Singular de Interés Regional pueda afectar a más de una Consejería por razón de la materia, habrán de ponerse de acuerdo para asumir la ejecución de las actuaciones. En caso contrario, el Consejo de Gobierno decidirá cuál de ellas habrá de asumir la ejecución de las actuaciones inescindibles.

4. Corresponde a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la aprobación de todos instrumentos derivados de la gestión urbanística del Proyecto Singular de Interés Regional incluida, la aprobación definitiva del expediente de expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta, si éste hubiera sido el procedimiento seguido.

5. Las entidades pertenecientes al Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria tendrán la consideración de beneficiarias en la ejecución de los Proyectos Singulares de Interés Regional promovidos por la Administración autonómica que se desarrollen por el sistema de expropiación forzosa.

Artículo 31. *Colaboración interadministrativa.*

Las Administraciones autonómicas y locales podrán celebrar convenios de colaboración con las finalidades de ordenación de las relaciones de carácter patrimonial derivadas de la ejecución de los Proyectos Singulares de Interés Regional y de coordinación de las funciones atribuidas por el artículo anterior.

Artículo 32. *Ejecución de los Proyectos Singulares de Interés Regional. Sustitución del promotor por imposibilidad sobrevenida.*

1. La ejecución de los Proyectos Singulares de Interés Regional corresponde a su promotor y se podrá llevar a cabo por el sistema de compensación o por el de expropiación.

El promotor de un Proyecto Singular de Interés Regional vendrá obligado a la completa realización de las obras e instalaciones en el mismo previstas.

2. 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 precisos.

Dichos actos de edificación, cuando sean promovidos por la Comunidad Autónoma de Cantabria o por entidades integrantes del Sector Público autonómico y, en todo caso, cuando se ubiquen en más de un término municipal, serán aprobados por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previo informe de los Ayuntamientos afectados, que deberá evacuarse en el plazo de dos meses. Dichos actos de edificación no estarán sujetos a la obtención de previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias ante los Ayuntamientos. Transcurridos dos meses sin que los Ayuntamientos afectados se pronuncien se entenderá que el informe es favorable.

3. El Proyecto Singular de Interés Regional podrá prever su desarrollo en una o varias fases, siempre y cuando al final de cada fase dé cumplimiento a los estándares mínimos correspondientes a la superficie del ámbito desarrollado desde el inicio.

Asimismo, el Proyecto Singular de Interés Regional podrá prever que la ejecución de las obras de urbanización de cada fase se lleve a cabo en una o en varias etapas, sin que sea exigible el cumplimiento de los estándares hasta la finalización de la urbanización de la fase completa.

Del mismo modo, las obras de urbanización y los suelos que sirvan de soporte a las oportunas infraestructuras se podrán entregar y recepcionar parcialmente a su conclusión, siempre que conformen una unidad funcionalmente independiente y operativa del resto del ámbito de actuación.

4. La recepción de las obras de urbanización y de los suelos que sirvan de soporte a las oportunas infraestructuras se formalizará en acta suscrita por el promotor del Proyecto Singular de Interés Regional, la Consejería competente por razón de la materia y la Administración local en el acto en el que reciba aquellas.

5. El Proyecto Singular de Interés Regional preverá, una vez recibidas las obras de urbanización y los suelos que les sirvan de soporte, la constitución de una entidad urbanística de conservación que asuma su mantenimiento durante un plazo máximo de diez años.

Las entidades urbanísticas de conservación se sujetarán a lo previsto en la presente ley.

6. En el caso de imposibilidad sobrevenida de los propietarios constituidos en promotores para la ejecución de un Proyecto Singular de Interés Regional aprobado definitivamente, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a petición de éstos, podrá autorizar su sustitución por otro promotor, siempre que éste último asuma y garantice suficientemente las obligaciones del promotor sustituido y aquellas otras que eventualmente pudiese asumir voluntariamente.

Dicha sustitución se solicitará conjuntamente por ambos promotores ante la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, acompañando la solicitud de cuanta documentación resulte necesaria para justificar la imposibilidad del promotor sustituido para ejecutar el Proyecto Singular de Interés Regional aprobado, así como la necesaria para acreditar y garantizar la solvencia y capacidad del promotor sustituto. Dicha Consejería, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia emitirá informe y elevará propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio. El acuerdo de autorización se publicará en el «Boletín Oficial de Cantabria».

Artículo 33. *Incumplimiento en la ejecución.*

1. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente por razón de la materia, podrá declarar el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un Proyecto Singular de Interés Regional en los siguientes supuestos:

a) Incumplimiento de los plazos de inicio o terminación de la ejecución o interrupción de ésta por tiempo superior al autorizado sin causa justificada.

b) Sustitución o subrogación de tercero en la posición jurídica de la persona o entidad responsable de la ejecución, sin autorización expresa previa.

c) Realización de la ejecución contraviniendo o apartándose sustancialmente de las previsiones contenidas en el Proyecto Singular de Interés Regional.

2. Para la declaración de ese incumplimiento deberá seguirse el siguiente procedimiento:

a) Previos los actos de comprobación que se estimen pertinentes, la Consejería competente por razón de la materia formulará un requerimiento previo dirigido al promotor responsable de la ejecución sobre el incumplimiento, con especificación de las razones sobre las que se apoya y expresa advertencia de las consecuencias que se entienda que procede deducir del incumplimiento. El requerimiento deberá notificarse a todas las personas interesadas. En el requerimiento se concederá a los interesados un plazo de veinte días para que, en defensa de sus derechos, puedan formular las alegaciones y proponer las pruebas que tengan por conveniente.

b) Se practicarán las pruebas propuestas en el trámite de alegaciones, así como las que se disponga de oficio por la Consejería competente por razón de la materia, en un período máximo de un mes.

c) Se dará vista del expediente y plazo de alegaciones de veinte días.

d) Se dictará resolución definitiva por Acuerdo del Consejo de Gobierno a propuesta del titular de la Consejería competente por razón de la materia. Esta resolución podrá, cuando así proceda y no obstante la apreciación del incumplimiento, disponer la rehabilitación en las obligaciones y la prórroga del plazo o los plazos para su ejecución, con imposición de los requisitos y condiciones pertinentes y adecuados para garantizar el puntual y correcto cumplimiento. En todo caso, la resolución declarando el incumplimiento determinará la incautación de la garantía constituida.

3. Dentro del mes siguiente a la declaración del incumplimiento, la Administración actuante podrá decidir asumir directamente la gestión de la ejecución, acudiendo a los mecanismos que ofrece para ello la legislación de contratos del sector público.

TÍTULO II

Clasificación y Régimen del Suelo

CAPÍTULO I

Las clases de suelo

Artículo 34. *Las clases de suelo y su clasificación.*

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

2. Corresponde al Planeamiento General la clasificación del suelo de todo el término municipal en todas o algunas de estas clases.

3. A los efectos de la legislación del Estado, los suelos clasificados como rústicos y los urbanizables hasta la recepción de la urbanización, se encuentran en la situación básica de suelo rural.

Artículo 35. *Clasificación del suelo en los municipios sin planeamiento general.*

En los municipios sin planeamiento general, el suelo se clasifica en suelo rústico de especial protección y en suelo urbano.

CAPÍTULO II

Régimen Jurídico de las distintas clases de suelo

Artículo 36. *Determinaciones comunes a todas las clases de suelo.*

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo será el establecido en la legislación básica estatal y en la presente ley de acuerdo con la situación básica en que se encuentre el suelo.

2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad, como las de usar, disponer y disfrutar del suelo y, en especial, la edificación y la urbanización del mismo, se ejercerán siempre dentro de los límites y del cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o,

en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación y, en su caso, calificación urbanística de las fincas.

3. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones, sin perjuicio de los específicos en cada clase de suelo, tendrán los siguientes deberes:

a) Destinar los terrenos y construcciones a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento territorial y urbanístico.

b) Mantener los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones libres de especies invasoras y en condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones y para dotarles de los servicios que resulten necesarios y exigibles conforme al uso y características del bien.

c) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente, el paisaje y del patrimonio cultural, sobre unidades mínimas de cultivo, así como la restante normativa sectorial y lo dispuesto en los planes y programas sectoriales que sean de aplicación.

d) Ejecutar las obras de conservación en fachadas o espacios visibles desde la vía pública que ordene la Administración por motivos de interés turístico o estético, aunque no estuvieran previamente incluidas en el planeamiento.

e) Respetar los límites que deriven por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público y en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

f) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos que sean necesarios para realizar labores de control e inspección, de conservación o restauración del medio y las de prevención de la erosión y riesgos naturales.

g) Poner en conocimiento o, en su caso, solicitar y obtener las autorizaciones preceptivas de la administración, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo con trascendencia urbanística sujeto a control administrativo, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial aplicable.

4. Las Administraciones competentes, en el ejercicio de su labor de control y desarrollo de sus competencias en materia de disciplina, ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución o suspensión de las obras o actuaciones que fuesen necesarias para el cumplimiento de los deberes a que se refiere el apartado anterior, con indicación expresa del plazo para hacerlo.

5. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en este artículo corresponde a los propietarios, salvo cuando excedan de los límites del deber de conservación, o la normativa sectorial aplicable disponga que se sufragarán por la Administración o por los concesionarios de servicios públicos.

6. Sin perjuicio de lo establecido en los artículos 125.7 y 166.3 de esta ley, la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, incumbe a la Administración titular de las mismas, desde el momento de su recepción.

Sección 1.ª Suelo urbano

Artículo 37. *Suelo urbano.*

1. Tendrán la consideración de suelo urbano, los terrenos que el Planeamiento General incluya en esta clase de suelo por estar integrados en la malla urbana y encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) Haber sido urbanizados en ejecución y de acuerdo a las previsiones del correspondiente instrumento de planeamiento territorial o urbanístico.

b) Contar con acceso rodado y estar conectados a la red de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, siempre que dichas redes e infraestructura sean adecuadas para dar servicio a las construcciones y edificaciones existentes a ellos conectadas.

c) Poder llegar a contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica sin necesidad de llevar a cabo otras obras que las de conexión a las instalaciones o infraestructuras preexistentes, siempre que

sean adecuadas para dar servicio a las construcciones y edificaciones existentes y a las previstas por el planeamiento.

d) Estar ocupados por la edificación en el porcentaje de los espacios aptos para ella que se establezca en el Plan conforme a la ordenación propuesta, en los términos contemplados en el artículo 73.1.b).

e) Los terrenos que, no contando con los requisitos legalmente establecidos para ser clasificados como suelos urbanos, vengan clasificados en el Plan como núcleo rural, por servir de soporte a un asentamiento de población singularizado y diferenciado según los censos y padrones oficiales, en atención a sus características morfológicas, al carácter tradicional e histórico de su entramado o de sus edificaciones, su vinculación a la explotación racional de los recursos naturales u otras circunstancias que vengan justificadas por el Plan y que manifiesten su imbricación en el correspondiente medio físico. El Planeamiento General deberá plasmar un criterio orientador para el tratamiento de las edificaciones 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.

2. Asimismo, en los municipios sin Planeamiento General, tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que se encuentren integrados en la malla urbana y en alguna de las siguientes situaciones:

a) Contar con acceso rodado, un sistema de depuración de sus aguas residuales y estar conectados a la red de abastecimiento de agua potable y de suministro de energía eléctrica o poder llegar a estar conectado sin necesidad de llevar a cabo otras obras que las de conexión a las instalaciones o infraestructuras preexistentes, siempre que dichas redes e infraestructuras sean adecuadas para dar servicio a las construcciones y edificaciones existentes a ellos conectadas.

b) Estar integrados en áreas edificadas, al menos, en la mitad de los espacios aptos para su edificación.

A estos efectos, el Ayuntamiento delimitará gráficamente dichos terrenos, sometiendo dicha delimitación a información pública por plazo de veinte días, tras su aprobación inicial. Una vez obtenida la evaluación ambiental estratégica, 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. Las delimitaciones gráficas de suelo urbano o la modificación de las existentes se realizarán de modo que el ámbito delimitado presente un grado de consolidación por la edificación de, al menos, la mitad de su superficie, partiendo de las construcciones y edificaciones legalmente ejecutadas, o en ejecución, que aparezcan en el vuelo oficial de Cantabria del año 2020, y trazando una línea perimetral que encierre las edificaciones del asentamiento siguiendo el parcelario o las huellas geográficas existentes, tales como caminos públicos, ríos, riachuelos y otros elementos geográficos apreciables a simple vista.

3. A los efectos de esta ley, se consideran integrados en malla urbana los terrenos que dispongan de una urbanización básica constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo de las que puedan servirse y que estos terrenos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente. Los servicios construidos en desarrollo de un sector de suelo urbanizable, así como las carreteras estatales y autonómicas no servirán de soporte, por sí mismos, para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes, salvo que éstos estén integrados en la malla urbana.

4. Asimismo, a los efectos de esta ley se considerará que las instalaciones o infraestructuras preexistentes son adecuadas, cuando las mismas están operativas en el momento de la aprobación inicial del planeamiento y puedan seguir funcionando correctamente al incorporarse las nuevas construcciones y edificaciones que el planeamiento prevea, aunque fuese necesario su refuerzo puntual.

Artículo 38. *Actuaciones en el suelo urbano.*

1. En los términos previstos en la legislación estatal, las actuaciones en el suelo urbano podrán ser de transformación urbanística o edificatorias.

2. Las actuaciones de transformación urbanística en el suelo urbano podrá ser:

a) Actuaciones de renovación o reforma de la urbanización: Aquellas intervenciones para la ejecución integrada del planeamiento sobre bolsas de suelo urbano vacante, o sobre el que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por el planeamiento urbanístico.

b) Actuaciones de dotación: Aquellas que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas, en un ámbito de suelo urbano, para reajustar su proporción mediante el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

c) Actuaciones de regeneración y renovación urbana: Aquellas que tienen por objeto la mejora de edificios y del tejido urbano, así como las que se promuevan cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de barrios o conjuntos urbanos homogéneos, situaciones graves de pobreza energética, o converjan circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental, pudiendo crear parcelas para obras de nueva edificación en sustitución, en su caso, de edificios previamente demolidos y el realojo de residentes.

3. Las actuaciones edificatorias son aquellas en que, no concurriendo las condiciones señaladas en el apartado anterior, tienen por objeto:

a) La construcción de una nueva edificación.

b) La sustitución de la existente.

c) La rehabilitación de una edificación existente, mediante la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la legislación relativa a la ordenación de la edificación para resolver en el edificio situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad, incluso cuando se requieran obras complementarias de urbanización.

4. En función de sus características, la ordenación urbanística de las actuaciones de regeneración y renovación urbana se llevará a cabo mediante la elaboración de estudios de detalle o planes especiales de reforma interior.

5. A efectos de equidistribución de beneficios y cargas o de ejecución de la urbanización, cuando las actuaciones en el suelo urbano afecten a más de una parcela, el Ayuntamiento delimitará una o varias unidades de actuación.

6. En los núcleos rurales el uso característico es el residencial vinculado al medio rural, admitiéndose como complementarios los usos terciarios o productivos, actividades profesionales, actividades turísticas y artesanales, pequeños talleres, invernaderos y equipamientos, así como aquellos que guarden relación directa con los tradicionalmente ligados al asentamiento rural de que se trate o que den respuesta a las necesidades de la población residente en ellos, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) No serán de aplicación las reservas mínimas de espacios libres previstas en los artículos 61 y 62 de esta ley, ni de los equipamientos establecidos en el artículo 62.

b) Las dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres que se sitúen en los núcleos rurales se obtendrán, en su caso por el sistema de expropiación como actuación aislada en núcleo rural.

c) Sin perjuicio del régimen más limitativo que se pueda establecer por la planificación territorial o urbanística, en los núcleos rurales están prohibidas las siguientes actuaciones:

1.º Las edificaciones y usos característicos de las zonas urbanas cuando su tipología resulte impropia o discordante con las edificaciones preexistentes en el núcleo.

2.º Las parcelaciones que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo.

3.º La edificación o ampliación de naves industriales que superen los 200 metros cuadrados de superficie construida sobre rasante. En todo caso, las que se edifiquen o amplíen de superficie inferior requerirán de una especial atención a su integración.

4.º Aquellos movimientos de tierras que supongan una grave agresión al medio natural o que varíen la morfología del paisaje del lugar.

5.º Las viviendas adosadas o proyectadas en serie, de características similares y emplazadas en continuidad en más de dos unidades.

6.º La ejecución de actuaciones integrales que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo y la destrucción de los valores que justificaron su clasificación como tal.

Artículo 39. *Derechos en el suelo urbano.*

1. En el suelo urbano, los propietarios tendrán derecho a participar en las operaciones de equidistribución, concluir las obras precisas para consolidar la urbanización de los terrenos, rehabilitar y edificar, mantener los terrenos y la edificación en buen estado de conservación, todo ello con las condiciones y requisitos que, en cada caso, se establezcan en la Ley y el planeamiento urbanístico y una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo siguiente.

2. El ejercicio de los derechos definidos en este artículo requieren la previa aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos y, en su caso, del instrumento de gestión urbanística exigible, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente o la presentación, en su caso, de la correspondiente declaración responsable o comunicación.

3. Salvo para la realización de actuaciones de rehabilitación, 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.

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

5. Excepcionalmente, podrán autorizarse 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 40. *Deberes en el suelo urbano.*

1. En suelo urbano, en las actuaciones que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización, los promotores tienen los siguientes deberes:

a) Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

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) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento, libre de cargas, el suelo correspondiente al 15 por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de actuación.

Esta cesión se determinará únicamente en atención al incremento de aprovechamiento otorgado por la nueva ordenación urbanística por razón de una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevos usos o, para el caso de no haberse materializado, en relación a los derechos ya adquiridos como consecuencia de anteriores procesos de distribución de beneficios y cargas.

Con carácter excepcional y de manera motivada, el planeamiento podrá reducir hasta un 5 por ciento o incrementar hasta un 20 por ciento el referido porcentaje, cuando el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al valor medio de las demás parcelas incluidas en la misma categoría de suelo.

En caso de imposibilidad debidamente acreditada de cesión de parcelas edificables para la construcción de edificios destinados exclusivamente a vivienda protegida, el Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión, bien por el equivalente en superficie construida de uso residencial o por su equivalente pecuniario, previa valoración por técnico municipal y de

acuerdo a la legislación estatal. 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 o por superficie construida de uso residencial.

d) Costear y ejecutar en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable. Entre las obras e infraestructuras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, las que garanticen un entorno urbano accesible universalmente y las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

e) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

f) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que como consecuencia de la ejecución de la oportuna actuación hayan tenido que desalojar su vivienda habitual, así como el retorno a que hubiere lugar de acuerdo con la normativa aplicable.

g) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y sobre las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. En las actuaciones de dotación, los deberes establecidos en el apartado anterior se exigirán de conformidad a los siguientes criterios:

a) La cesión de suelo libre de cargas correspondiente al 15 por ciento del aprovechamiento medio se determinará únicamente en atención al incremento de aprovechamiento otorgado por la nueva ordenación urbanística por razón de una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevos usos o, para el caso de no haberse materializado, en relación a los derechos ya adquiridos como consecuencia de anteriores procesos de distribución de beneficios y cargas.

Procederá, no obstante, la sustitución de la referida cesión de suelo por la entrega de su equivalente pecuniario, que podrá ser destinado a la financiación pública prevista en la correspondiente actuación o a su integración en el patrimonio público de suelo para costear actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) La entrega a la Administración del suelo destinado a dotaciones públicas que ajuste el oportuno porcentaje de cesión podrá sustituirse, para el caso de que no fuere posible su materialización en el correspondiente ámbito de actuación, bien por la entrega de suelo edificado, vuelo o de edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado en el ámbito de actuación de que se trate, bien por edificabilidad lucrativa, cuando ello no fuera posible.

c) 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.

3. En las actuaciones de regeneración y renovación urbana, los deberes serán los mismos que los establecidos para las actuaciones de dotación. No obstante, con carácter excepcional y adecuadamente justificado en la inexistencia de otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán exonerar del cumplimiento del deber de nuevas entregas de suelo en relación a aquellas actuaciones que se lleven a cabo en zonas con un alto grado de degradación o cuando el entorno inmediato carezca de suelos disponibles.

4. Cuando se trate de actuaciones edificatorias aisladas en suelo urbano, los deberes serán, de conformidad con su naturaleza y alcance:

a) Completar 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) Edificar los solares y proceder a la rehabilitación, renovación, reforma o conservación de las edificaciones en las condiciones y plazos que en cada caso establezca esta ley y el planeamiento urbanístico.
d) En su caso, cumplir los deberes a que se refieren las letras f) y g) del apartado 1 de este artículo.

Artículo 41. *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 artículo 37.2, la vía a la que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras.

Sección 2.ª Suelo urbanizable

Artículo 42. *Suelo Urbanizable.*

1. Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que el Plan General clasifique como tal, conforme a los términos previstos en la legislación estatal, por considerar motivadamente que son necesarios para las necesidades del incremento de la población, y que garantizan un desarrollo urbanístico racional, medioambientalmente sostenible y energéticamente eficiente.
2. El Plan General establecerá las concretas condiciones de su desarrollo y gestión pudiendo dividirlo en uno o varios Sectores a efectos de su gestión o urbanización.
3. El suelo urbanizable se desarrollará previa aprobación del correspondiente Plan Parcial.
4. 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 urbanísticos que le correspondan conforme a lo establecido el artículo 44.

Artículo 43. *Derechos en el suelo urbanizable.*

En el suelo urbanizable, los propietarios tendrán derecho a:

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, mientras no se apruebe el Plan Parcial. Durante ese tiempo, se aplicará para este tipo de suelo el régimen establecido en el artículo 50 de esta ley para el suelo rústico de protección ordinaria, con la excepción de las viviendas unifamiliares a que se refiere el artículo 51, en todo caso con la demolición sin indemnización en el supuesto de incompatibilidad con el desarrollo del Plan Parcial.
b) Promover su transformación urbanística mediante la redacción del correspondiente Plan Parcial, salvo que el Planeamiento General hubiera adelantado su ordenación pormenorizada conforme a lo previsto en el artículo 69.3 y a su urbanización de acuerdo con lo previsto en la Ley y en el planeamiento urbanístico.

c) Participar en la gestión urbanística en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, para urbanizar los terrenos y que alcancen la condición de solar, previa aprobación del instrumento de gestión requerido y la obtención de la autorización correspondiente.

d) Percibir el correspondiente justiprecio, cuando la administración hubiera determinado el sistema de expropiación o cuando voluntariamente hubiera renunciado a intervenir en el desarrollo urbanístico. Asimismo, tendrá derecho a la indemnización correspondiente cuando se le impida la facultad de participar en su transformación urbanística de conformidad con lo previsto en la legislación básica del Estado.

e) El aprovechamiento urbanístico privatizable de los terrenos, previo cumplimiento de los deberes asociados a su transformación previstos en el artículo siguiente.

f) Edificar de forma simultánea a la ejecución de la urbanización, siempre que se asegure la ejecución simultánea mediante las correspondientes garantías.

Artículo 44. *Deberes en el suelo urbanizable.*

Para la ejecución del planeamiento de desarrollo y a fin de consolidar el derecho a edificar, los promotores de actuaciones de transformación en terrenos clasificados como suelo urbanizable 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) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, las de conexión a los sistemas generales y locales, incluidas las de conexión a las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable. Entre las obras e infraestructuras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, las que garanticen un entorno urbano accesible universalmente y las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

c) 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 el sector o los adscritos para su gestión.

d) Ceder al Ayuntamiento, de forma gratuita y libre de cargas, el suelo correspondiente al 15 por ciento del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, en su caso, de la unidad de actuación.

Cuando el valor medio de repercusión del suelo del Sector sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al valor medio de los demás Sectores de suelo urbanizable que tengan atribuido el mismo uso global, de manera proporcionada y motivada en la Memoria de Viabilidad Económica en los términos establecidos en el apartado 6 del Anexo de esta ley, el planeamiento podrá reducir hasta el 10 por ciento o incrementar hasta el 20 por ciento el referido porcentaje.

En caso de imposibilidad debidamente acreditada de cesión de parcelas edificables para la construcción de edificios destinados exclusivamente a vivienda protegida, el Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión, bien por el equivalente en superficie construida de uso residencial o por su equivalente pecuniario, previa valoración por un técnico municipal y de acuerdo a la legislación estatal. 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, o por superficie construida de uso residencial.

e) Entregar a la Administración competente las obras e infraestructuras ejecutadas en desarrollo del sector, junto con el suelo correspondiente, para ser incluidas en el dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios. También se cederán las instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

f) Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezcan esta ley y el planeamiento urbanístico.

g) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y sobre las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

h) Garantizar el realojo o retorno a que hubiere lugar de acuerdo a la normativa aplicable, de los ocupantes legales que, como consecuencia del desarrollo urbanístico del sector, se hayan visto obligados a desalojar su vivienda habitual.

Artículo 45. *Usos y obras provisionales y otras actuaciones en suelo urbanizable.*

1. Con anterioridad a la aprobación del correspondiente Plan Parcial podrán autorizarse en el suelo urbanizable de manera excepcional usos y obras provisionales, siempre que no estén prohibidas por esta ley, la legislación sectorial o el Planeamiento General que sea de aplicación. Estos usos cesarán y las obras serán demolidas cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. El otorgamiento de las oportunas autorizaciones, en los términos referidos y con la aceptación del propietario, se sujetará a lo previsto para las licencias y será objeto de anotación en el Registro de la Propiedad.

2. Asimismo, podrán autorizarse mediante la correspondiente licencia, con carácter excepcional, la ampliación o modificación de aquellas construcciones, edificaciones, instalaciones o usos existentes destinados a fines productivos o terciarios. También podrá autorizarse la implantación de nuevas construcciones, edificaciones, instalaciones o usos de carácter permanente destinados a fines productivos o terciarios, en este caso, en aquellas zonas expresamente previstas al efecto por el planeamiento. Estas licencias no podrán otorgarse a menos que queden suficientemente atendidas la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente ni sobre aquellos terrenos de cesión obligatoria previstos por el planeamiento general. En estos casos, serán de aplicación los parámetros de ocupación y edificabilidad establecidas por el planeamiento general para este tipo de edificaciones en el suelo urbano. El otorgamiento de estas licencias quedará condicionado a la afección real de los terrenos, construcciones e instalaciones que se autoricen al cumplimiento, en su debido momento, de los deberes y obligaciones inherentes a la transformación de este tipo de suelo previstos en el artículo 44, lo que será objeto de anotación en el Registro de la Propiedad.

Sección 3.ª Suelo rústico

Artículo 46. *Suelo rústico.*

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

a) Que estén preservados de su transformación mediante la urbanización por la legislación sectorial de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural.

b) Que estén preservados de su transformación mediante la urbanización por los planes y normas de ordenación territorial por considerarlos, en el momento de su aprobación, incompatibles con su transformación en razón de sus valores históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales o paisajísticos y aquellos con riesgos naturales o tecnológicos acreditados, así como aquellos otros en los que se estime necesaria su protección por concurrir en ellos un valor económico estratégico derivado de su riqueza agrícola, ganadera, forestal o extractiva.

c) Que estén clasificados como tales por el Planeamiento General por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana, en el momento de su aprobación, en atención a los valores genéricos a que se ha hecho referencia en los párrafos anteriores, siempre que dicha clasificación no entre en contradicción con lo previsto en los instrumentos de ordenación territorial, en cuyo caso prevalecerá lo previsto en estos últimos.

2. No obstante, el Planeamiento General podrá asignarles 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 los párrafos anteriores, 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.

3. Tendrán la consideración de suelo rústico de protección ordinaria los terrenos que, no reuniendo los requisitos y características del apartado 1 de este artículo, sean así clasificados por el Planeamiento General con objeto de preservarlos, en un momento dado, de su desarrollo urbano integral.

Artículo 47. *Derechos de los propietarios de suelo rústico.*

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 51 de esta ley, los propietarios de suelo clasificado como rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad a 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.

2. Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la presente ley, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

Artículo 48. *Limitaciones de los propietarios en suelo rústico.*

1. En el suelo rústico, tanto de especial protección como de protección ordinaria, quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en esta ley, en el planeamiento territorial o urbanístico o 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 la finca segregada se destine dentro del año siguiente a cualquier tipo de uso no agrario permitido en esta ley, que en ningún caso podrá dar lugar a construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones y otras propias del entorno urbano. A estos efectos, deberá solicitarse la correspondiente licencia para el uso no agrario y ejecutarse en el plazo establecido en la misma 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.

c) Que ordene la parcela con sus colindantes, siempre que se mantengan las superficies originales de las parcelas que intervengan en dicha ordenación.

2. Las segregaciones de terrenos con fines no agrarios deberán contar antes del otorgamiento de la oportuna licencia con el previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que será vinculante en caso de ser desfavorable. A estos efectos, el Ayuntamiento deberá solicitar el correspondiente informe acompañado de la documentación exigible por el Planeamiento General para la obtención de la correspondiente licencia de segregación y, en su defecto, la prevista en el artículo 252 de esta ley. Transcurridos tres meses desde que la documentación completa tenga entrada en el Registro de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sin que se haya notificado expresamente a los interesados el informe, este se entenderá favorable.

3. Los propietarios de terrenos en suelo rústico no podrán exigir de las Administraciones públicas obras de urbanización ni servicios urbanísticos.

4. La autorización en suelo rústico de las construcciones, instalaciones y obras destinadas a turismo rural, a que se refiere el artículo 49 de esta ley quedará obligatoriamente condicionada a la correspondiente anotación en el registro de la propiedad de la indivisibilidad de la edificación en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario, así como a la imposibilidad de su enajenación mediante participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, o mediante aportaciones a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

Artículo 49. *Régimen del suelo rústico de especial protección.*

1. En los suelos rústicos de especial protección derivada de lo previsto en legislación sectorial de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural o de lo regulado por un instrumento de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en dicha legislación o instrumentos, respectivamente.

2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas con carácter excepcional, siempre que no estuvieran expresa y específicamente prohibidas por el planeamiento urbanístico, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

a) Las que sean necesarias para las actividades agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza 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 actividades 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) Aquellas actuaciones que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas e infraestructuras, incluidas las estaciones de servicio, talleres de reparación de vehículos con punto de recarga eléctrica o aparcamientos.

d) Las que sean consideradas de interés público o social por la Administración Sectorial correspondiente, o en su defecto por la Administración Local, siempre que en este caso se desarrollen sobre suelos de titularidad pública y sean destinados a la implantación de equipamientos a los que se refiere el artículo 61.3 de esta ley, no siendo necesaria dicha titularidad pública cuando se refieran a equipamientos, dotaciones o espacios libres de competencia municipal según lo establecido en los artículos 25 y siguientes de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

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, incluidos 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 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.

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

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 uso residencial, cultural, dotacional público o privado, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, productivo, comercial, terciario, almacenaje o cualquier otro uso que fuera necesario implantar en suelo rústico, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento adaptado a esta ley se lo impidiera expresamente, o fuera incompatible con la legislación sectorial o territorial.

Se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad y accesibilidad universal adecuadas. Con carácter general la ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a

ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas.

i) La transformación de edificaciones residenciales existentes en más de una vivienda siempre que no suponga aumento de la superficie construida, sin que dicha actuación pueda considerarse vivienda colectiva.

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 protegido.

4. Serán considerados usos naturales en suelo rústico, sin necesidad de la previa autorización, las actuaciones de regeneración ambiental sin construcciones asociadas, sin perjuicio de la necesidad de recabar las autorizaciones exigidas en la legislación de costas cuando se desarrollen en zona de servidumbre de protección de costas, o por cualquier otra norma sectorial.

Artículo 50. *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.

2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas, siempre que no estuvieran expresa y específicamente prohibidas por el Planeamiento General 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) Los usos deportivos y de ocio al aire libre con las instalaciones necesarias asociadas para la realización de la actividad, así como construcciones destinadas a usos deportivos cubiertos.

d) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de edificaciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, educativas, culturales, de ocio y turismo rural incluidas nuevos campamentos de turismo y áreas de servicio de autocaravanas, en los términos establecidos en los artículos 51 y 86.

e) Nuevos campamentos de turismo fuera de las áreas de desarrollo rural, que se sujetarán, en todo aquello que les resulte de aplicación, a los parámetros previstos en el artículo 86.5.

Artículo 51. *Construcción de viviendas y otras actuaciones en suelo rústico.*

1. En ausencia de previsión específica prevista en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial, en aquellos ámbitos de los distintos núcleos urbanos o rurales del municipio en los que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar con carácter excepcional, en todos los municipios de Cantabria, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, educativas, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de doscientos metros del suelo urbano, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el suelo urbano en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

2. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91 a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, se podrán autorizar las construcciones e instalaciones a que se refiere el apartado anterior con independencia de la categoría del suelo rústico, salvo 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, por disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

3. Salvo que la planificación territorial o urbanística municipal establezca, a partir de la entrada en vigor de la presente ley, unos parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en este apartado, habrán de respetarse los siguientes:

a) Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 52 de la presente ley y, en todo caso, las características de las edificaciones serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas de dicho núcleo de población. Las edificaciones que se pretendan llevar a cabo serán necesariamente de consumo casi nulo, autosuficiente energéticamente, al menos, en un 60 por ciento y habrán de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen, morfología 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. En el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas esta disposición será de aplicación a las edificaciones e instalaciones fijas.

b) Se procurará que las nuevas edificaciones e instalaciones fijas se ubiquen en las zonas con menor pendiente dentro de la parcela.

c) Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 83 de esta ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones e instalaciones fijas a las que se refiere este apartado.

d) La parcela mínima edificable antes de cesiones, tendrá la siguiente superficie mínima:

1. La existente, para municipios en riesgo de despoblamiento o en aquellos núcleos que se considere por el planeamiento territorial.

2. Mil quinientos metros cuadrados en el resto de los casos, excepto para nuevos campamentos de turismo, que será de quince mil metros cuadrados.

e) La ocupación máxima de parcela por la edificación será:

1. En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el 10 por ciento de su superficie bruta.

2. En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos metros cuadrados por planta.

3. En parcelas de menos de mil quinientos metros cuadrados, un máximo de ciento cincuenta metros por planta.

4. En nuevos campamentos de turismo y áreas de servicio de autocaravanas, la necesaria para este tipo de instalaciones. No obstante, en los campamentos de turismo, la zona de acampada no podrá superar el 75 % de la superficie de la parcela y el espacio restante se destinará a viales interiores, zonas verdes, deportivas e instalaciones y servicios de uso común.

5. Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio y turismo rural, el 15 por ciento de su superficie bruta.

f) Al menos el 75 por ciento de la superficie de la parcela será permeable y estará libre de toda pavimentación o construcción sobre o bajo rasante salvo aquellas instalaciones destinadas a la captación de energía solar para autoconsumo y, en el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas, será del 50 por ciento descontando también el espacio destinado a viales interiores. Será obligatoria la plantación y adecuado mantenimiento de un árbol autóctono en cada cincuenta metros cuadrados libres de parcela.

g) Las nuevas edificaciones, zonas de acampada e instalaciones fijas guardarán a todos los linderos una distancia mínima de cinco metros, medidos, en su caso, después de las cesiones.

h) El frente mínimo de parcela a vía o camino público o privado, será de cinco metros, excepto en el caso de los nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas, que será de ocho metros a camino público.

i) En las parcelas ya edificadas, computarán las edificaciones existentes a los efectos del límite de ocupación regulado las letras e) y f) anteriores, que podrán ser ampliadas hasta los límites previstos en dichos apartados, adaptando, en su caso, las características de dichas edificaciones a las previsiones en materia estética y arquitectónica reguladas en esta ley.

j) Quedan expresamente prohibidas las parcelaciones. El régimen de la segregación de las parcelas será el establecido en el artículo 48 de esta ley. En el caso de los nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas no se considerará parcelación urbanística la urbanización y división del terreno destinado a acampada para el uso que les es propio en este tipo de establecimientos turísticos.

k) No se podrán prever nuevos viales de acceso, debiendo resolverse éste a través de los viales públicos o privados existentes. En el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas los viales de acceso serán públicos, se hallarán debidamente pavimentados y tendrán una anchura mínima de 8 metros y los viales internos deberán cumplir con lo establecido en la normativa sectorial que los regula.

4. Los Ayuntamientos, mediante Ordenanza municipal, podrán excluir la aplicación de esta disposición este artículo en todo o parte de su término municipal, así como establecer parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en la misma.

Artículo 52. *Construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico.*

1. Sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que establezca la legislación aplicable o el planeamiento sectorial o territorial, 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 56 y siguientes de la presente ley como normas de aplicación directa.

b) Quedan particularmente prohibidas las construcciones de viviendas colectivas y urbanizaciones propias del entorno urbano, sin que a estos efectos tengan tal consideración las del supuesto del artículo 49.2.i) de esta ley.

c) Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible.

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 los servicios se ejecutarán soterrados, salvo justificación expresa por imposibilidad material.

e) En el supuesto de las ampliaciones de instalaciones de carácter industrial o terciario a que se refiere el artículo 49.2.g), los parámetros urbanísticos aplicables serán los mismos que determinaron la construcción de dichas instalaciones, que prevalecerán sobre las determinaciones del planeamiento municipal sobre el suelo en el que se pretenda la ampliación, sin que ésta pueda ser superior al 50 % de la original.

f) Siempre que el planeamiento no haya previsto la ampliación de una calzada, vial o camino que discurra por suelo rústico, se respetarán los cerramientos del frente de parcela. En caso de que el planeamiento haya previsto su ampliación, los nuevos cerramientos del frente de parcela se situarán de tal manera que no comprometan la ampliación prevista. No obstante, el Ayuntamiento podrá permitir el mantenimiento del cerramiento existente mientras no se ejecute la ampliación de viario prevista conforme un proyecto unitario de urbanización.

El Ayuntamiento podrá condicionar la autorización de los actos edificatorios permitidos por esta ley en el suelo rústico, a la cesión gratuita sin urbanizar de los terrenos necesarios para la ampliación del viario prevista por el planeamiento, hasta un máximo de tres metros de anchura respecto de la calzada, vial o camino preexistente.

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

h) Los parámetros urbanísticos aplicables a las nuevas construcciones e instalaciones y sus ampliaciones serán los previstos en el planeamiento urbanístico, salvo en el supuesto del apartado e) de este artículo y del artículo 51, en el que prevalecerán sus determinaciones y en las declaradas de interés público o social, en que serán los necesarios para garantizar su funcionalidad y accesibilidad conforme a su destino, sin superar en ningún caso los límites que establezcan la legislación sectorial o la planificación sectorial o territorial. En ningún caso, la altura máxima de las construcciones residenciales y las destinadas a alojamiento turístico que puedan autorizarse será superior a nueve metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbrera, salvo que se trate de las actuaciones previstas en el artículo 49.2.h) sobre edificaciones e instalaciones que ya superen dicha altura, en cuyo caso la altura máxima autorizable no podrá superar la existente antes de su reconstrucción, restauración, renovación o reforma.

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

j) Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles.

k) En el supuesto de las construcciones destinadas a uso deportivo a las que se refiere el artículo 50.2.c) la ocupación máxima de la construcción será del 5 % de la parcela, debiendo destinarse el resto de la parcela a usos deportivos al aire libre en un porcentaje de al menos el 10 %.

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 83 de esta ley, podrá determinar las condiciones estéticas y de diseño permitidas para las construcciones autorizables en suelo rústico. En los municipios sin Planeamiento General, estas ordenanzas podrán desarrollar o reforzar las Normas Urbanísticas Regionales respetando sus contenidos mínimos en esta materia, que no podrán alterar o reducir.

En todo caso, las nuevas edificaciones se identificarán con las características propias del lugar. De este modo, las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y las construcciones tradicionales del asentamiento, sin perjuicio de otras propuestas que se justifiquen por su calidad arquitectónica.

TÍTULO III

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Planeamiento urbanístico

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 53. *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, Especiales o Estudios de Detalle.

2. Los instrumentos de ordenación territorial prevalecen y vinculan al planeamiento urbanístico municipal, que deberá adaptarse a dichos instrumentos en el plazo y con las condiciones que los mismos establezcan y, en todo caso, con motivo de su revisión.

3. Los Planes Especiales sectoriales a los que se refiere el artículo 80.4 prevalecen y se imponen al Planeamiento General. La aprobación de dichos Planes Especiales obliga a la adaptación del planeamiento urbanístico municipal en el plazo y con las condiciones que los mismos establezcan y, en todo caso, con motivo de su revisión.

4. Los Planes Especiales de reforma interior para actuaciones de regeneración y renovación urbana podrán modificar las determinaciones del Planeamiento General en lo que no afecte a la estructura general y orgánica del municipio.

5. Los Estudios de Detalle Especiales podrán establecer en las actuaciones de transformación urbanística en el suelo urbano, la ordenación cuando no viniera definida por el planeamiento general, así como modificar o completar la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico en los términos previstos en esta ley.

6. Las Normas Urbanísticas Regionales se aplicarán de manera directa en ausencia de regulación expresa por el Planeamiento General o como complemento del mismo y de las normas de aplicación directa establecidas en esta ley.

7. En la elaboración y aplicación del Planeamiento General y de su planeamiento de desarrollo se habrá 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, la accesibilidad universal, los montes, los espacios naturales protegidos y el patrimonio histórico y cultural.

Artículo 54. *Articulación entre Planes.*

1. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior, los Planes urbanísticos se articularán entre sí atendiendo a los principios de jerarquía, especialidad y coordinación.

2. Salvo las excepciones previstas en esta ley, ningún Plan derivado podrá contradecir lo dispuesto en el planeamiento originario del que traiga causa.

Artículo 55. *Normas técnicas de planeamiento.*

1. Las normas técnicas del planeamiento urbanístico tendrán por objeto unificar los criterios técnicos que ha de reunir la documentación integrante del planeamiento urbanístico, la terminología y los conceptos urbanísticos generales, así como cualquier otra cuestión que precise aclaración u orientación técnica en materia de planeamiento urbanístico.

2. Las normas técnicas de planeamiento tendrán el siguiente contenido:

a) La definición y concreción de los conceptos habitualmente utilizados en las normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento o en las ordenanzas de edificación, así como en otros documentos escritos y en la rotulación y leyendas de los planos.

b) Las normas técnicas de la cartografía urbanística y su tratamiento informático.

c) Los criterios, formatos y contenidos de los diferentes documentos que componen los instrumentos de planeamiento.

d) Las especificaciones exigidas respecto del formato de los documentos requeridos por el órgano ambiental para la tramitación de la evaluación ambiental estratégica.

e) Cualquier otro que tenga como finalidad reducir el grado de incertidumbre en la interpretación de los documentos de planeamiento urbanístico y facilitar su integración en los sistemas de información geográfica de Cantabria.

3. Las normas técnicas de planeamiento serán elaboradas por la Consejería o Consejerías competentes en materia de urbanismo y en materia de evaluación ambiental estratégica urbanística, previa audiencia de la Federación de Municipios de Cantabria y de los Colegios Profesionales con competencias en la redacción de instrumentos de planeamiento. Las normas técnicas de planeamiento se someterán a un período de información pública por plazo no inferior a un mes y se aprobarán por Orden de la Consejería competente en materia de urbanismo previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá ser emitido en un plazo de seis meses.

4. Las normas técnicas de planeamiento tendrán carácter vinculante para la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, salvo que en ellas se disponga expresamente lo contrario.

Sección 2.ª Normas de aplicación directa y estándares urbanísticos en el planeamiento municipal

Artículo 56. *Protección del medio ambiente.*

1. De conformidad con los Tratados de la Unión Europea y la legislación básica estatal, 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 de movilidad urbana 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, con el carácter de normas de aplicación directa.

Artículo 57. *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 protegidos de acuerdo con otra legislación sectorial de protección. Los Planes Generales velarán, asimismo, por la conservación de la trama urbana en los núcleos rurales.

Artículo 58. *Protección del paisaje.*

1. En los conjuntos urbanos de características históricas, típicas o tradicionales, la tipología de las construcciones habrá de ser 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.

2. En los lugares de paisaje abierto o natural y en las inmediaciones de los tramos de carreteras que ofrezcan la visión de paisajes relevantes, se acentuarán las exigencias de adaptación al ambiente de las construcciones que se autoricen y no se permitirá que la situación, masa, altura y color de los edificios, así como los muros, cierres o la instalación de publicidad estática u otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje, o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

3. Las normas establecidas en los apartados anteriores deberán concretarse en forma de determinaciones específicas a incluir en los instrumentos de ordenación y planificación territorial y urbanística, plasmándose en el condicionado de las licencias urbanísticas y demás autorizaciones administrativas que se otorguen al amparo de los mismos.

Artículo 59. *Alturas y volúmenes.*

1. En ausencia de planeamiento territorial o urbanístico que lo autorice, no podrá edificarse con una altura superior a tres plantas, incluida la baja, áticos, bajocubierta, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de un metro, de manera que la

edificación resultante no exceda de dichas tres plantas en todos y cada uno de los puntos del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables, sin que la altura total pueda ser superior a diez metros, medidos desde todos y cada uno de los puntos del terreno en contacto con la fachada, hasta la línea máxima de cumbrera.

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, si esta fuera mayor.

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

Artículo 60. *Edificabilidad, densidades y ocupación.*

1. El Planeamiento General fijará, dentro de los máximos señalados, en su caso, en el Anexo de la presente ley, los parámetros de densidad y edificabilidad en atención al tipo de suelo y a las características de las distintas zonas del municipio.

2. En los desarrollos urbanísticos en el entorno de aquellos núcleos en los que el Planeamiento General proponga la preservación de su carácter tradicional, los parámetros de edificabilidad, densidad y ocupación se fijarán por el planeamiento atendiendo a la trama urbana, la morfología y los valores del núcleo que se pretende preservar.

3. En el suelo destinado a usos productivos o terciarios, la ocupación por construcciones vinculadas a tales fines no podrá superar los dos tercios de la superficie bruta del sector o unidad de actuación de que se trate.

Artículo 61. *Espacios libres y equipamientos de sistemas generales.*

1. A los efectos de esta ley, se entiende por sistema general, el conjunto de espacios libres públicos y equipamientos que el planeamiento urbanístico municipal identifique en función de su estrategia global, y que estén 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. El planeamiento municipal preverá como sistema general una superficie mínima total de espacios libres públicos, en los que se incluirán entre otros, parques, jardines, áreas de ocio y descanso, zonas deportivas al aire libre, y cualesquiera espacios asimilables de uso o servicio público, que se distribuirán procurando la máxima accesibilidad de todas ellas.

La superficie de espacios libres a que se refiere este apartado, se fijará atendiendo a las previsiones de población del propio Plan, sin que puedan incluirse en este cómputo los sistemas locales al servicio directo de una unidad de actuación, ni las superficies incluidas en ámbitos o espacios naturales protegidos existentes sujetos a un régimen de usos que impida o comprometa su uso público.

3. Asimismo, y con idéntico carácter general para todo el término municipal, el planeamiento municipal contemplará la existencia de suelo, vuelo o edificabilidad en un complejo inmobiliario para construcciones y espacios destinados a servicios generales, administrativos y equipamientos sociales, tales como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, alojamientos rotacionales, alojamientos colaborativos, deportivos cerrados, y también a la vivienda dotacional en los términos señalados en el apartado 3.3.4 del Anexo de esta ley atendiendo a las previsiones de población del propio Plan.

A estos efectos, se entiende por equipamientos de alojamientos rotacionales a las edificaciones residenciales de titularidad pública aptas para ser habitadas de forma rotatoria que tienen como destinatarios a personas con dificultades de acceso a la ocupación legal de una vivienda, como estudiantes, personas tuteladas por la Administración, mayores, personas con discapacidad y otros colectivos cuyas características y necesidades lo hagan aconsejable, así como aquellos otros que pudieran definirse por la normativa estatal o autonómica. También podrán ser destinatarios de estos alojamientos las personas afectadas por actuaciones urbanísticas, por el tiempo que sea necesario hasta que se produzca el retorno o realojo a que tengan derecho.

Se entenderá por equipamientos de alojamientos colaborativos, aquellos conjuntos residenciales con una función sustitutoria del hogar familiar que los propietarios del suelo hayan decidido promover en régimen de cooperativa, con el propósito de desarrollar una vida de apoyo mutuo entre distintas personas que quieran vivir juntas en un mismo lugar, para procurar la promoción de su autonomía y la atención ante situaciones de dependencia, que combinan espacios de uso privativo destinados a alojamiento con otros destinados a zonas comunitarias. Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: despachos para asistencia social y atención médica, espacios destinados a terapia preventivas y de rehabilitación, servicio de limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, servicio de restauración, así como planes específicos de actividades sociales, culturales, deportivas y de ocio. El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad para el uso por parte de personas mayores o con discapacidad.

El uso de los alojamientos rotacionales y de vivienda dotacional podrá implantarse en la misma parcela con otros usos dotacionales de servicio público en régimen de propiedad horizontal, siempre que las características constructivas de ambos usos públicos posibiliten su compatibilidad funcional.

4. Los equipamientos podrán ser de titularidad pública o privada. Los equipamientos de titularidad pública podrán gestionarse por cualquiera de los medios previstos en la legislación, debiendo garantizarse, cuando se encuentren abiertos a uso público, el acceso a los ciudadanos en condiciones no discriminatorias y bajo los principios de accesibilidad universal y diseño para todos de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate.

5. La cuantía mínima de espacios libres y equipamientos, así como la forma de computarlos, se establecen en el Anexo de la presente ley.

6. En el caso de reservas para centros educativos y sanitarios, habrá de tenerse en cuenta la planificación sectorial de la Administración competente.

Artículo 62. *Espacios libres y equipamientos de sistemas locales.*

1. A los efectos de esta ley, se entiende por sistema local el conjunto de espacios libres públicos y equipamientos al servicio prioritario de un sector o unidad de actuación.

2. Con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior, en las operaciones que se verifiquen en las distintas clases de suelo deberán preverse las siguientes cesiones:

a) En el suelo urbanizable y en las actuaciones de renovación o reforma de la urbanización en suelo urbano, el planeamiento correspondiente preverá la superficie de espacios libres públicos y de equipamientos sanitarios, educativos, culturales, deportivos y otros de carácter social o asistencial previstos en el Anexo de la presente ley. Asimismo, el planeamiento podrá concentrar en uno o varios tipos de servicios la superficie mínima inicial.

En el caso de reservas para centros educativos y sanitarios habrá de tenerse en cuenta la planificación sectorial de la Administración competente.

b) En las actuaciones de dotación en el suelo urbano, el planeamiento general fijará la superficie de cesión para espacios libres públicos y equipamientos por cada cien metros cuadrados construibles de carácter residencial que se incrementen en relación con la ordenación preexistente en el ámbito de actuación.

Esta cesión de suelo podrá sustituirse, a elección de la Administración, por la entrega de superficie edificada, vuelo o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito, o por su equivalente pecuniario cuando se trate de una modificación puntual y ello no sea posible.

c) En las actuaciones de renovación o regeneración urbana en el suelo urbano, el planeamiento general fijará la superficie de cesión para equipamiento por cada cien metros cuadrados construibles de carácter residencial que se incrementen en relación con la ordenación preexistente en el ámbito de actuación.

En estas actuaciones, 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 para materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada, vuelo o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del mismo, o por su monetización.

Con independencia de lo anterior, 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 correspondiesen en las actuaciones de regeneración y renovación urbana, cuando no exista suelo disponible para ello en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

A los efectos de lo previsto en este apartado, se entenderá que no es económica ni técnicamente viable la cesión de suelo para espacios libres y 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.

3. Asimismo, en el suelo urbanizable y en las actuaciones de renovación o reforma de la urbanización en suelo urbano el planeamiento correspondiente en función del uso residencial, productivo o terciario previsto, deberá prever las plazas de aparcamiento que racional y motivadamente se juzguen necesarias para su adecuado servicio y como mínimo las que se indican en el Anexo de esta ley.

Cuando se trate de plazas de aparcamiento vinculadas a centros comerciales u otros usos terciarios, podrán ser de titularidad privada siempre que estén abiertas al público.

4. En las urbanizaciones privadas, los equipamientos y las plazas de aparcamiento podrán situarse en espacios de propiedad privada, incluso bajo rasante, 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. En suelo urbanizable, se deberá prever la plantación y adecuado mantenimiento de, al menos, un árbol autóctono por cada nueva vivienda o cuando el uso sea distinto del residencial, por cada 100 metros cuadrados construibles.

Artículo 63. *Reserva de vivienda protegida.*

1. La aprobación o modificación del planeamiento urbanístico municipal, siempre que califique suelo cuyo uso predominante sea residencial, deberá recoger la previsión de destinar terrenos para la construcción de vivienda protegida, en los términos del presente artículo.

2. Deberá garantizarse una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social, y comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista en el suelo urbanizable y el 10 por ciento en las actuaciones que tengan por objeto renovar o reformar la urbanización a las que se refiere el artículo 38.2.a) de esta ley.

3. Con carácter excepcional, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda en el que se justifique adecuadamente la inexistencia de demanda de vivienda protegida, estarán exentos de la aplicación de lo dispuesto en este artículo los pequeños municipios y municipios en riesgo de despoblamiento.

4. Con carácter excepcional, y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, se podrá permitir una reserva inferior o eximir de la misma, siempre que, se trate de actuaciones de nueva urbanización y se garantice en el planeamiento general el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

Artículo 64. *Otras determinaciones sustantivas.*

1. El planeamiento urbanístico procurará una razonable y equilibrada articulación de usos y actividades, evitando 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. Las edificaciones destinadas a usos residenciales deberán ajustarse a las condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad, establecidas por la normativa sectorial vigente.

3. Todo plan de ordenación detallada contemplará las previsiones necesarias para evitar barreras arquitectónicas, de manera que las personas con discapacidad vean facilitado al máximo el acceso directo a los locales públicos y edificios privados. No obstante, cuando la ordenación se proyecte sobre espacios públicos ya urbanizados, la adecuación a las normas de accesibilidad se exigirá sólo en aquellos casos que sean susceptibles de ajustes razonables, mediante las modificaciones y adaptaciones que sean necesarias y adecuadas y que no impongan una carga desproporcionada o indebida, en los términos que resulten de la legislación estatal o autonómica.

4. Las cesiones obligatorias que se contemplan en la presente ley a favor de las administraciones públicas comprenderán tanto el suelo como el subsuelo, el vuelo o edificabilidad en un complejo inmobiliario, computando a efectos de estándares y cesiones.

Artículo 65. *Medidas para la mejora de la eficiencia energética o de la accesibilidad en edificios existentes.*

1. Cuando se trate de edificaciones existentes, no computarán a efectos del volumen edificable, edificabilidad, ni de distancias mínimas a linderos, a otras edificaciones o a la vía pública o de las alineaciones, la ocupación de los espacios que se requiera para la realización de obras que consigan reducir, al menos, un 30 por ciento, la demanda energética anual de calefacción o refrigeración de la edificación y que consistan en:

a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior de la edificación, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas.

b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.

c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables en las fachadas o cubiertas, cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable de la edificación, al menos un 30 por ciento.

2. Tampoco computarán la realización de obras en zonas comunes que logren reducir el consumo de agua en el conjunto del edificio o mejorar su accesibilidad.

3. De acuerdo con lo previsto en la legislación básica estatal, será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, esas superficies ocupadas no computarán a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, a otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.

4. Será causa de expropiación forzosa por razón de interés social, que en un edificio en régimen de propiedad horizontal no se realicen, tras los oportunos requerimientos, las obras necesarias o las instalaciones precisas para el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, así como las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad, previstos en la legislación sobre propiedad horizontal.

5. En este supuesto, la expropiación afectará únicamente a aquellos elementos privativos o comunes necesarios para la realización de dichas actuaciones y será beneficiaria de la misma la propia comunidad de propietarios.

6. En todo caso, la comunidad de propietarios deberá justificar la necesidad de llevar a cabo las obras de adecuación con un informe técnico y un proyecto técnico de ejecución de obras con la información precisa de la obra que se va a ejecutar, así como la acreditación de la imposibilidad de acudir a otras alternativas que resulten menos gravosas al derecho de propiedad privada.

Artículo 66. *Supletoriedad.*

En todo lo no previsto en la presente sección se estará a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico municipal y, en su ausencia, a las Normas Urbanísticas Regionales.

Sección 3.ª Los planes generales de ordenación urbana

Artículo 67. *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 y productivo 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 planeamiento territorial o de las leyes sectoriales, así como los criterios, orientaciones y estándares contenidos en ellos y en esta ley.

3. El Plan General de Ordenación Urbana establecerá la ordenación de todo su ámbito, la regulación detallada del uso de los terrenos y la edificación en el suelo urbano, así como la de los ámbitos de suelo urbanizable en los que se considere oportuno habilitar su ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Artículo 68. *Determinaciones mínimas del Plan General.*

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

a) Formulación de objetivos y propuestas generales.

b) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales de comunicaciones, de espacios libres y zonas verdes públicas, de equipamiento comunitario público y de servicios urbanos, así como, los criterios para su obtención y diseño.

c) Clasificación y calificación del suelo en todas o algunas de las clases y categorías previstas en esta ley, según las características de los terrenos, con indicación de su delimitación, parámetros urbanísticos y superficie. En particular, identificará los criterios utilizados para delimitar los suelos especialmente protegidos, los núcleos rurales y el suelo urbano. Siempre que la ordenación propuesta por el Planeamiento General prevea la clasificación de terrenos urbanos por estar integrados en áreas edificadas en un porcentaje inferior al 50 por ciento, con una ordenación sustancialmente distinta de la existente hasta entonces, deberá necesariamente incluirlos en uno o varios ámbitos de equidistribución.

d) Justificación, en su caso, de la superficie de suelo urbanizable y de las Áreas de Desarrollo Rural, precisas para atender las necesidades de crecimiento del Municipio, de acuerdo con las previsiones recogidas en el propio Plan, incluyendo la justificación correspondiente para su desarrollo en el ámbito temporal que figure en el Programa de Actuación.

En el marco de lo establecido en la legislación básica estatal, a menos que resulte otra cosa del planeamiento territorial o la legislación sectorial y siempre que se justifique adecuadamente la disponibilidad de recursos hídricos, y de infraestructuras y equipamientos necesarios, se considerará sostenible el incremento conjunto del suelo urbanizable y de las Áreas de Desarrollo Rural, igual o inferior al 10 por ciento de la superficie total resultante de sumar el suelo clasificado conjuntamente por el planeamiento en revisión, como núcleo rural, suelo urbano y suelo urbanizable delimitado o apto para urbanizar, excluyendo de dicho cómputo, en su caso, el suelo urbanizable residual.

e) Justificación de la necesidad o innecesaridad, en su caso, de suelo para la construcción de vivienda protegida en el municipio.

f) Vinculación de los desarrollos urbanísticos previstos con las infraestructuras y dotaciones existentes y las previstas, señalando las que deben estar en servicio con carácter previo o simultáneo a la edificación de tales terrenos y las fórmulas de financiación de las obras de urbanización necesarias para ello.

g) Catálogo de elementos arquitectónicos o naturales que deben ser conservados, e identificación de las medidas de protección que procedan a fin de evitar su modificación sustancial o destrucción, sin perjuicio además de los elementos arqueológicos o etnográficos que deban asimismo catalogarse, o tenerse en cuenta de conformidad con la legislación del Patrimonio Cultural.

h) Ordenación detallada del suelo urbano que no esté sujeto a actuaciones de transformación urbanística.

i) Relación de usos, edificios e instalaciones que se consideren fuera de ordenación, reflejándolos en los planos correspondientes o, en su defecto, fijando los criterios objetivos que permitan su identificación concreta.

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

k) Análisis de la sostenibilidad económica del Plan.

l) 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.

Artículo 69. *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. Su grado de concreción y previsión 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 patrimonio cultural, concordantes con la legislación específica aplicable y previamente validadas por el órgano competente.

d) Delimitación de los núcleos rurales o de las zonas de carácter tradicional.

e) Reservas previstas en el artículo 205 en cualquier clase de suelo y aquellas que, en su caso, se consideren necesarias para vivienda protegida y alojamientos rotacionales en suelo urbano o urbanizable.

f) Señalamiento de plazos para la aprobación de Planes Parciales en el suelo urbanizable, 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) Ordenación detallada del suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística en los términos del artículo siguiente y delimitación de unidades de actuación en el suelo urbano con determinación, en su caso, de su aprovechamiento medio.

h) Señalamiento, cuando proceda, de áreas de edificación y de rehabilitación forzosa o de áreas de tanteo y retracto.

i) 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.

j) Programas de renovación, regeneración y rehabilitación urbana.

k) En su caso, régimen transitorio, que contendrá las determinaciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, precisando el régimen jurídico aplicable al planeamiento e instrumentos de gestión que estuvieren vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del Planeamiento.

3. Asimismo, cuando el Plan General incluya la categoría de suelo urbanizable, podrá establecer directamente, para uno o varios sectores, la ordenación detallada del mismo, siempre que el grado de detalle alcance las previsiones exigibles para el suelo urbano.

Dichas determinaciones podrán ser completadas o modificadas, en su caso, mediante un estudio de detalle de resultar necesario.

Artículo 70. *Determinaciones en suelo urbano.*

1. En el suelo urbano, 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, ocupación, alturas 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, de accesibilidad 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) Identificación de los ámbitos inicialmente sujetos a actuaciones de transformación urbanística estableciendo las cargas exigibles en función del tipo de actuación, así como los criterios o parámetros para establecerlas en el caso de la delimitación posterior de unidades de actuación por el procedimiento previsto en el artículo 119.3.

d) 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 de su carácter público o privado. El Plan General puede indicar también criterios de diseño, ejecución y obtención de los terrenos necesarios.

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

f) Señalamiento de alineaciones y rasantes que podrán ser completadas mediante estudios de detalle y previsión de aparcamientos públicos que podrán ubicarse en edificios exclusivos o incluso en el subsuelo de los sistemas viarios y de espacios libres, siempre que no interfieran en el uso normal de estos sistemas ni supongan la eliminación o el traslado de elementos físicos o vegetales de interés.

2. Cuando el Plan General identifique ámbitos sujetos, en su caso, a actuaciones de renovación o reforma de la urbanización podrá incorporar directamente su ordenación detallada.

Dicha ordenación, de ser necesario, podrá ser completada o modificada mediante un estudio de detalle especial.

3. Cuando el Plan General identifique ámbitos sujetos, en su caso, a actuaciones de dotación deberá definir el ámbito de referencia en el que se produzca, en su caso, el incremento de la edificabilidad respecto a la ordenación existente, pudiendo incorporar directamente su ordenación detallada. Dicha ordenación, de ser necesario, podrá ser completada o modificada mediante un estudio de detalle especial.

4. Cuando el Plan General identifique ámbitos sujetos a actuaciones de regeneración y renovación urbana, así como de rehabilitación forzosa, podrá incorporar directamente su ordenación detallada. Dicha ordenación, de ser necesario, podrá ser completada o modificada mediante un plan especial de reforma interior o un estudio de detalle especial. Podrá incluir, asimismo:

a) Un avance de la equidistribución que sea precisa.

b) El plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar en su caso.

c) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:

1.º Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2.º Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3.º El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación, o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

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

5.º La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

5. Cuando el Plan General incluya algún núcleo rural, definirá los usos y construcciones admisibles en función de lo establecido en el artículo 38.6 de esta ley.

Artículo 71. *Determinaciones en suelo urbanizable.*

1. Cuando el Plan General prevea la categoría de suelo urbanizable 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, en función de las necesidades y carencias detectadas.

2. El Plan General 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 aquel se pueda ejecutar directamente sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Artículo 72. *Determinaciones en suelo rústico.*

1. En el suelo rústico, además de las determinaciones genéricas contempladas en los artículos 68 y 69, el Plan General de Ordenación deberá:

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 precisión las actividades, usos y edificaciones permitidos de acuerdo con las previsiones generales de esta ley, con especial referencia a sus características de diseño, accesibilidad y condiciones estéticas, incluidos materiales y colores de fachada y cubiertas.

d) Identificar y delimitar, en su caso, las Áreas de Desarrollo Rural.

2. El Plan General 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 en los núcleos rurales.

Artículo 73. *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 incluyendo una específica justificación, en su caso, del crecimiento previsto por el planeamiento.

b) Documentación justificativa de las decisiones recogidas en la Memoria, y específicamente la que avale la adecuada clasificación reglada del suelo, tanto urbano como rústico de especial protección.

Cuando el suelo se clasifique como urbano por estar urbanizado en los términos del art. 37.1.b) y c), la documentación del Plan General deberá justificar la existencia de las infraestructuras y la integración en la malla urbana de los terrenos de que se trate.

Cuando el suelo se clasifique como urbano por estar integrado en áreas consolidadas por la edificación en los términos del art. 37.1.d), la documentación del Plan General deberá justificar de manera coherente el porcentaje adoptado, y delimitar el ámbito del suelo que se encuentra ocupado por la edificación en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine el planeamiento urbanístico, según la ordenación propuesta en el mismo.

Cuando el suelo se clasifique como rústico de especial protección, la documentación del Plan General deberá justificar la concurrencia de los valores indicados en el art. 46 de esta ley.

c) Planos de información.

d) Planos de ordenación.

e) 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, incorporando una ficha específica por cada Sector de suelo urbanizable, o ámbito de actuación de transformación urbanística en suelo urbano.

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

g) Informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará el impacto de las actuaciones previstas en el Plan General en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos resultantes para atender el crecimiento urbano previsto, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Por otro lado, se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

h) Memoria de viabilidad económica para el caso de que en el planeamiento se recoja la previsión de actuaciones renovación y regeneración urbana.

i) 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, en su caso, de los sectores de suelo urbanizable.

2. El Plan General incluirá también el documento en cada caso previsto en la legislación de evaluación ambiental, así como cuanta documentación venga exigida por la legislación sectorial aplicable.

3. El grado de detalle de cada uno de estos documentos será el necesario para justificar las determinaciones del Plan General, y 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. En todo caso se estará a lo previsto en las normas técnicas de planeamiento previstas en el artículo 55 de esta ley.

Sección 4.ª Los planes parciales

Artículo 74. *Sectores.*

1. El Sector es el ámbito de ordenación de un Plan Parcial, para la regulación detallada del suelo urbanizable. Cada uno de los Planes Parciales abarcará uno o varios Sectores completos.

2. En el suelo urbanizable los Sectores los define el Planeamiento General.

3. La delimitación de Sectores deberá garantizar el desarrollo urbano racional del municipio. 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 los límites de la propiedad privada.

Artículo 75. *Objeto del Plan Parcial.*

1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y edificación del suelo urbanizable, plasmando el principio de equidistribución y desarrollando el Planeamiento General mediante la ordenación detallada de uno o varios Sectores completos.

2. No podrán aprobarse Planes Parciales sin la previa existencia de un Planeamiento General, al que aquellos están jerárquicamente subordinados y cuyas determinaciones podrán completar y concretar.

Artículo 76. *Determinaciones de los Planes Parciales.*

1. Los Planes Parciales detallarán y ajustarán las determinaciones previstas en el artículo 71 de esta ley. En particular, si no estuviera determinado en el Planeamiento General 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, procurando la máxima accesibilidad a todas ellas.

2. Los Planes Parciales 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.

Artículo 77. *Documentación básica de los Planes Parciales.*

1. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios, informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará el impacto de las actuaciones previstas en el Plan Parcial en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, o la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos resultantes para atender el crecimiento urbano previsto, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Por otro lado, se estimará el importe de

los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporte. Se incluirá también la relación de propietarios y de los bienes y derechos afectados, un plan de realojos si fuera necesario, memoria de viabilidad económica, y un plan de etapas las Ordenanzas urbanísticas en las que se incluirán como anexo, en su caso, los catálogos de edificios preexistentes a proteger si los hubiera.

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 78. *Planes Parciales de iniciativa particular.*

1. Los propietarios particulares, en los términos previstos en esta ley, podrán formular planes de desarrollo del Planeamiento General.

2. Cualquier propietario interesado podrán ejercer el derecho de consulta previsto en la legislación estatal. A estos efectos podrá dirigirse al Ayuntamiento presentando una memoria sobre las características de la actuación pretendida, incluso avances del Plan Parcial, solicitando información acerca de los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, la posibilidad de materializar los deberes de cesión en complejos inmobiliarios, 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.

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 solicitase 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 Parcial. El Ayuntamiento facilitará a los solicitantes cuantos datos y elementos informativos obren en su poder y sean necesarios para la redacción del Plan inicialmente aceptado.

Artículo 79. *Documentación específica de los Planes Parciales de iniciativa particular.*

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 que las personas propietarias que ejercen la iniciativa son propietarias, al menos, del 50 por ciento del suelo del Sector correspondiente y de los medios económicos con que cuenten para llevar a cabo la actuación.

b) Relación de propietarios afectados con expresión de sus direcciones postales actualizadas y, en su caso, plan de realojos.

c) Estudio justificativo de la ordenación del Sector y del carácter público o privado de las infraestructuras resultantes de las obras de 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 al Ayuntamiento, así como los que ha de contraer aquel con los futuros compradores, y los supuestos de subrogación de éstos o de la asociación que los agrupe.

d) Compromiso de presentar, con carácter previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan, fianza, aval o cualquier otra garantía admisible en Derecho por importe equivalente al 2 por ciento del coste 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 o cuando el plan Parcial se promueva por quienes representen, al menos, el 60

por ciento de la propiedad del ámbito, 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. También podrán incorporar las bases y estatutos de la Junta de Compensación, así como el proyecto de compensación, que se someterá a igual trámite de publicidad que el Plan Parcial.

No obstante lo anterior, los promotores de la tramitación conjunta podrán desistir de ella en cualquier momento, y en tal caso la aprobación de cada uno de los instrumentos se sujetará a los plazos y trámites que les son propios.

Sección 5.ª Los planes especiales

Artículo 80. *Contenido.*

1. Los Planes Especiales son los instrumentos complementarios de ordenación que tienen por objeto la implantación o regulación pormenorizada de usos o actividades urbanísticas especiales en cualquier clase de suelo. Podrán formularse en desarrollo de los instrumentos de ordenación urbanística, o con carácter independiente.

2. En desarrollo de las previsiones contenidas en el Planeamiento General, los Ayuntamientos podrán formular Planes Especiales, con las siguientes finalidades:

a) Desarrollo del sistema general de comunicaciones.
b) Sistema de espacios libres públicos y equipamiento comunitario.
c) Actuaciones de regeneración y renovación urbana.
d) Saneamiento de las poblaciones.
e) Sistema general de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento o suministro eléctrico.
f) Resolución de problemas de accesibilidad o circulación.
g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

3. En ausencia de Planeamiento General, los Ayuntamientos podrán asimismo formular Planes Especiales con las mismas finalidades del artículo 18 de esta ley, circunscribiendo su operatividad exclusivamente al ámbito municipal.

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.

5. Los Planes Especiales no podrán sustituir al Planeamiento General en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio y no podrán clasificar suelo, aunque sí calificarlo y limitar sus usos.

6. No obstante, los planes especiales de reforma interior sí podrán modificar, justificadamente, el planeamiento urbanístico municipal en actuaciones de regeneración y renovación urbana y delimitar el ámbito estableciendo su ordenación detallada e identificar y regular las actuaciones de regeneración y renovación urbana. Para ello podrá asignar usos, intensidades, tipologías y densidades con expresión, en su caso, del aprovechamiento medio. En particular podrán crear, modificar o suprimir viales públicos y modificar o reubicar espacios libres y zonas verdes, pudiendo incluir las determinaciones a que se refiere el artículo 70.4 de esta ley.

Artículo 81. *Determinaciones y documentación.*

1. Las determinaciones de los Planes Especiales a los que se refiere el artículo anterior 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 y en la sectorial, un estudio económico que concrete las fuentes de

financiación previsibles para ejecutar las actuaciones previstas, incluidas, en su caso, las indemnizaciones que procedan.

2. En particular, cuando se trate de planes especiales de reforma interior en desarrollo de actuaciones de regeneración y renovación urbana, se deberá elaborar una memoria de viabilidad económica, así como, en su caso, incorporar la justificación de la necesidad de modificar las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal.

Sección 6.ª Otros instrumentos complementarios del planeamiento

Artículo 82. *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 podrán ser comunes o especiales, de iniciativa pública o privada, e incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

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

a) Establecer alineaciones y rasantes en caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar de forma motivada las prefijadas en el planeamiento.

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, si fuera necesario, 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.

3. Además de lo previsto en el apartado anterior, los Estudios de Detalle Especiales podrán establecer la ordenación cuando ésta no viniera definida por el planeamiento urbanístico, pudiendo diseñar, en su caso, la apertura de nuevos viales públicos, espacios libres y equipamientos conforme a los criterios establecidos para ello en el Planeamiento General. Cuando la ordenación viniera definida por el planeamiento urbanístico, podrán completarla o modificarla incluso alterando el diseño y situación de los espacios libres y equipamientos; los viales públicos de nueva creación; la ordenación de las edificaciones y sus alturas; la densidad y el índice de ocupación del suelo, todo ello dentro de los parámetros establecidos en la ordenanza de aplicación. En ningún caso los Estudios de Detalle Especiales podrán reducir la superficie total prevista destinada a viales públicos de nueva creación, espacios libres y equipamientos, ni superar los parámetros máximos de edificabilidad establecidos.

4. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Planeamiento General.

Artículo 83. *Ordenanzas urbanísticas.*

1. Con independencia de las Ordenanzas contenidas en el Planeamiento General, 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, condiciones de accesibilidad y las actividades susceptibles de autorización en inmuebles y viales, siempre que su regulación no afecte a las condiciones de edificabilidad y destino del suelo que el Planeamiento General contemple. Todo ello, en términos compatibles con el planeamiento, al que no pueden modificar.

2. En ausencia de Planeamiento 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 84. *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 ejecución 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, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

4. Los proyectos de urbanización contemplarán la accesibilidad del entorno urbano incluido en su ámbito, con sujeción a las determinaciones establecidas sobre accesibilidad conforme a la normativa específica, procurando que los elementos de urbanización y de mobiliario urbano no supongan obstáculos que impidan la libertad de movimientos de las personas.

Artículo 85. *Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico.*

1. Podrán aprobarse Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico, en los que se incluyan las edificaciones existentes en dicho tipo de suelo que respondan a las características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno.

2. A tal efecto, 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 autorice 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 o que sea disconforme con el planeamiento, esta se regirá por lo establecido con carácter general en los artículos 115 y 116 de la presente ley. El Catálogo no podrá incluir edificaciones construidas ilegalmente, pero su inclusión no prejuzga la legalidad de las mismas.

3. Los Catálogos que formen parte del planeamiento territorial o de la legislación sectorial serán asimilables al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.

Artículo 86. *Áreas de Desarrollo Rural.*

1. Las Áreas de Desarrollo Rural tienen por objeto contribuir a la ordenación y el desarrollo rural, regulando y ordenando, en su caso, la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, profesionales, de ocio y turismo rural incluidos los nuevos campamentos de turismo y áreas de servicio de autocaravanas, en el suelo rústico, siempre que éste no posea los valores intrínsecos a que se refiere el artículo 46.1 de esta ley, que le hagan merecedor de una especial protección, lo que habrá de justificarse en el expediente de delimitación de dichas Áreas.

Salvo que se establezca otra cosa en el Plan Regional de Ordenación Territorial conforme al modelo territorial elegido, en los pequeños municipios se podrán establecer Áreas de Desarrollo Rural en el entorno de los núcleos urbanos y rurales delimitados por el planeamiento general. También se podrán delimitar estas Áreas de Desarrollo Rural en aquellos municipios con una población comprendida entre los cinco mil y los diez mil habitantes, pero sólo en el entorno de los núcleos urbanos y rurales delimitados cuyo número de viviendas sea inferior a 250.

A los efectos de lo previsto en este artículo, se entenderá por núcleos urbanos o rurales delimitados, los terrenos clasificados por el Planeamiento General como suelo urbano o núcleo rural. En los municipios sin planeamiento se entenderá por núcleo urbano, los terrenos que se encuentren incluidos en una delimitación gráfica de suelo urbano de las previstas en el artículo 37.3 de esta ley. No tendrán la consideración de núcleos urbanos o rurales a estos efectos, aquellos terrenos que hayan sido desclasificados mediante una modificación puntual del planeamiento, o por sentencia judicial firme.

2. La distancia máxima que podrán alcanzar las Áreas de Desarrollo Rural desde el borde del núcleo urbano o rural, se determinará en el momento de su delimitación conforme a lo establecido en el artículo 105 de esta ley.

3. El número máximo de nuevas viviendas de cada Área de desarrollo rural no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o rural en el momento de entrada en vigor de la presente ley.

En ningún caso la superficie del Área de desarrollo rural podrá superar la superficie del núcleo urbano o rural delimitado existente.

4. Salvo que la planificación territorial o los Ayuntamientos establezcan unos parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en este apartado, en las Áreas de Desarrollo Rural habrán de respetarse los siguientes:

a) Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 52 de la presente ley y, en todo caso, 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 de dicho núcleo de población. La edificación que se pretenda llevar a cabo será necesariamente de consumo casi nulo, autosuficiente energéticamente, al menos, en un 60 por ciento y habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen, morfología 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. En el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas esta disposición será de aplicación a las edificaciones e instalaciones fijas.

b) Se procurará que las nuevas edificaciones e instalaciones fijas se ubiquen en las zonas con menor pendiente dentro de la parcela.

c) Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 83 de esta ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones e instalaciones fijas a las que se refiere este apartado.

d) La parcela mínima edificable antes de cesiones, tendrá la siguiente superficie mínima:

1.º La existente, para municipios en riesgo de despoblamiento o en aquellos núcleos que se considere por el planeamiento territorial.

2.º Mil quinientos metros cuadrados en el resto de los casos, excepto para nuevos campamentos de turismo, que será de quince mil metros cuadrados.

e) 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 En parcelas de menos de mil quinientos metros cuadrados, un máximo de ciento cincuenta metros por planta.

4.º En nuevos campamentos de turismo y áreas de servicio de autocaravanas, la necesaria para este tipo de instalaciones. No obstante, en los campamentos de turismo, la zona de acampada no podrá superar el setenta y cinco por ciento de la superficie de la parcela y el espacio restante se destinará a viales interiores, zonas verdes, deportivas e instalaciones y servicios de uso común.

5.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.

f) Al menos el setenta y cinco por ciento de la superficie de la parcela será permeable y estará libre de toda pavimentación o construcción sobre o bajo rasante, salvo aquellas instalaciones destinadas a la captación de energía solar para autoconsumo, y en el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas, será del cincuenta por ciento descontando también el espacio destinado a viales interiores. Será obligatoria la plantación y adecuado mantenimiento de un árbol autóctono en cada cincuenta metros cuadrados libres de parcela.

g) Las nuevas edificaciones, zonas de acampada e instalaciones fijas se situarán íntegramente en aquella parte de la parcela incluida dentro del área delimitada y guardarán a todos los linderos una distancia mínima de cinco metros, medidos, en su caso, después de las cesiones.

h) El frente mínimo de parcela a vía o camino públicos, será de cinco metros, excepto en el caso de los nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas que será de ocho metros.

i) En las parcelas ya edificadas, computarán las edificaciones existentes a los efectos del límite de ocupación regulado las letras e) y f) anteriores, que podrán ser ampliadas hasta los límites previstos en dichos apartados, adaptando, en su caso, las características de dichas edificaciones a las previsiones en materia estética y arquitectónica reguladas en esta ley.

j) Quedan expresamente prohibidas las parcelaciones. El régimen de la segregación de las parcelas será el establecido en el artículo 48 de esta ley. En el caso de los nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas no se considerará parcelación urbanística la urbanización y división del terreno destinado a acampada para el uso que les es propio en este tipo de establecimientos turísticos.

k) No se podrán prever nuevos viales de acceso, debiendo resolverse éste a través de los viales públicos existentes. En el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas los viales de acceso se hallarán debidamente pavimentados y tendrán una anchura mínima de 8 metros y los viales internos deberán cumplir con lo establecido en la normativa sectorial que los regula.

5. Los Ayuntamientos, mediante Ordenanza municipal, podrán excluir la aplicación de este artículo en todo o parte de su término municipal, así como establecer parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en el mismo.

CAPÍTULO II

El planeamiento urbanístico en los pequeños municipios y municipios en riesgo de despoblamiento.

Artículo 87. *Pequeños municipios y municipios en riesgo de despoblamiento.*

1. A los efectos de esta ley, se entiende por pequeños municipios los que tengan una población de derecho inferior a los 5.000 habitantes, aunque las previsiones de crecimiento urbanístico recogidas en su Planeamiento General superen dicha cifra, siempre que no lo hagan por encima de los 6.000 habitantes.

2. A los efectos de esta ley, se consideran municipios en riesgo de despoblamiento aquellos que establece la Orden PRE/134/2020, de 16 de noviembre, por la que se aprueba la Delimitación de Municipios Afectados por Riesgo de Despoblamiento en Cantabria, o norma que la actualice o sustituya.

Artículo 88. *Plan General de Ordenación Urbana de los pequeños municipios y de los municipios en riesgo de despoblamiento.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana de los pequeños municipios y el de los municipios en riesgo de despoblamiento deberá, como mínimo, clasificar el suelo, determinando el ámbito territorial de cada una de sus posibles clases y en su caso, el régimen de protección del suelo rústico. De prever suelo urbanizable contendrá, al menos, las condiciones negativas de su ordenación. 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, se fijarán en los Estudios de Detalle.

3. Salvo disposición en contrario del Plan General, en los municipios a los que se refiere este capítulo, no serán de aplicación las reservas mínimas de espacios libres previstas en los artículos 61 y 62 de esta ley. El Plan podrá agrupar las superficies necesarias para cumplir con la reserva mínima de equipamientos establecidos en el artículo 62. No obstante, en los núcleos del municipio que, según las previsiones del Plan, vayan a contar con una población superior a los 1.000 habitantes, los desarrollos urbanísticos en el suelo urbano mediante actuaciones integradas y en el suelo urbanizable, deberán respetar los estándares establecidos en el artículo 62 de esta ley.

4. El contenido del Plan General se desarrollará en la documentación a que se refiere el artículo 73 de esta ley. El resto de la documentación se reducirá al mínimo imprescindible para identificar y concretar las determinaciones del Plan.

CAPÍTULO III

Formación y aprobación de los planes urbanísticos

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 89. *Suspensión de licencias y de otros procedimientos.*

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 los ámbitos en los que se suspenden la ordenación o los procedimientos de ejecución, así como el 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, así como en la sede electrónica del Ayuntamiento. Se notificará también personalmente a los afectados en procedimientos de ejecución y a los peticionarios de licencias, 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, contado desde la publicación del anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria». 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 hecho uso, o no, 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 de los procedimientos de ordenación y ejecución, así como 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 afectadas por la alteración de la ordenación recogida en el nuevo instrumento.

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 afectados por la suspensión del proceso de ejecución y 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.

Sección 2.ª Elaboración y aprobación de los planes generales de ordenación urbana

Artículo 90. *Elaboración.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana será elaborado por el Ayuntamiento, que podrá hacerlo con medios propios o valerse de cualquiera de los medios previstos por la legislación de contratos de las administraciones públicas para ello.

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, debiendo los órganos competentes en materia de urbanismo y ordenación territorial poner a disposición de los ayuntamientos, en el plazo máximo de un mes, toda la información de que dispongan y que pueda ser de interés en la elaboración del planeamiento.

3. Al amparo del principio de colaboración interadministrativa señalado en el artículo 6, sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior y para una más adecuada ponderación de las competencias ajenas en el ejercicio de la actividad de planificación, el Ayuntamiento, en cualquier fase de la tramitación, podrá solicitar de las distintas administraciones la colaboración precisa mediante la emisión de informes o aclaraciones sobre el parecer o la competencia del organismo consultado en relación con el plan que se encuentra en fase de elaboración. El objeto de la solicitud será adecuar las previsiones urbanísticas con la planificación propia del ámbito material gestionado por las distintas administraciones, en especial en el ámbito educativo, sanitario, del patrimonio cultural, de las infraestructuras viarias, portuarias, de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas, minas, montes y espacios naturales, así como sobre previsiones y planificación en el ámbito de las compañías suministradoras de energía y las de telecomunicaciones. Dichos informes o aclaraciones deberán emitirse en el plazo máximo de un mes.

4. Antes de iniciar la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento abrirá un periodo de información pública por un plazo de un mes, mediante la inserción de un anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria» y en, al menos, un periódico de difusión regional, en el que se pondrán de manifiesto las prioridades de la futura ordenación, sus líneas básicas y estratégicas, expresándolo, todo ello, mediante la correspondiente documentación que será sencilla y clarificadora para que los ciudadanos puedan tener un conocimiento del modelo que se propone. Durante el expresado plazo de información pública se podrán formular sugerencias y observaciones sobre dicho modelo, así como sobre la propia necesidad y conveniencia de la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana.

5. La Administración del Gobierno de Cantabria pondrá a disposición de los Ayuntamientos toda la información geográfica relevante de que disponga con incidencia en su planeamiento general que afecte o pueda afectar al municipio directa o indirectamente. Los Ayuntamientos por su parte, están obligados a solicitar dicha información para la elaboración de su planeamiento general y salvo que dispusieran de otra mejor, deberán tenerla en cuenta en su elaboración.

6. El contenido de la información geográfica relevante suministrada por la Administración del Gobierno de Cantabria, unido al resultado del periodo de información pública con las modificaciones introducidas como consecuencia del mismo, así como aquellas que el

Ayuntamiento decida introducir a partir de las sugerencias y observaciones realizadas en la tramitación ambiental previa, deberá constituir la base del proceso de elaboración del Plan General de Ordenación Urbana.

7. 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 91. *Otras actuaciones previas a la aprobación inicial.*

1. Una vez redactado el documento del Plan General y con carácter previo a su aprobación inicial, el Ayuntamiento lo remitirá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al objeto de que por la Administración autonómica se recaben de forma simultánea, todos los informes sectoriales preceptivos que deban emitirse con carácter previo a la aprobación inicial del plan.

2. Asimismo, en el plazo de dos meses desde la recepción de la documentación, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo informará expresamente sobre la correcta delimitación y clasificación del suelo urbano, así como en su caso, sobre la adecuación del crecimiento previsto por el planeamiento a las exigencias de un desarrollo sostenible. Transcurrido dicho plazo sin que se haya emitido informe, éste se entenderá favorable y se podrá continuar la tramitación del procedimiento.

Estos extremos se analizarán y formarán parte del informe de impacto territorial, cuando éste sea preceptivo según lo previsto en el Plan de Ordenación del Litoral.

Artículo 92. *Aprobación inicial.*

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

2. Una vez recibidos los informes a que hace referencia el artículo anterior o vencido el plazo previsto en la legislación sectorial para la emisión del informe o, en su defecto, transcurridos tres meses desde su solicitud, el Ayuntamiento incorporará al documento aquellas correcciones o modificaciones que, derivadas de los mismos, fuesen necesarias y aprobará inicialmente su Plan General de Ordenación Urbana.

No obstante, el informe recibido fuera del plazo legalmente establecido, deberá ser tenido en consideración por el Ayuntamiento en las sucesivas aprobaciones del Plan, respetando el alcance que la legislación sectorial específicamente le confiera.

3. Aprobado inicialmente el Plan, se recabarán los informes sectoriales que sean precisos en esta fase de la tramitación y simultáneamente se someterá a información pública, junto con el pertinente documento ambiental, por el plazo mínimo y común de cuarenta y cinco días, en el «Boletín Oficial de Cantabria» y en, al menos, un periódico de difusión regional y se publicarán íntegramente en el portal web municipal.

La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Identificación en planos de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, así como una o varias fichas-resumen del alcance de dicha alteración.

b) En su caso, identificación en planos de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

4. El acuerdo de aprobación inicial del Plan se notificará junto con un ejemplar del Plan General aprobado inicialmente y del correspondiente documento ambiental, a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma, a los Ayuntamientos limítrofes, al Registro de la Propiedad, a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como al órgano ambiental, para su conocimiento y demás efectos previstos.

Artículo 93. *Aprobación provisional.*

1. Finalizado el trámite de información pública el Pleno del Ayuntamiento, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, resolverá sobre las mismas y aprobará la propuesta final del Plan General que habrá de someterse a evaluación ambiental estratégica.

2. El Ayuntamiento remitirá la propuesta final del Plan General al órgano ambiental, junto con el resto de la documentación exigible por la normativa medioambiental, para que se formule, en el plazo previsto en la legislación específica, la correspondiente evaluación ambiental estratégica.

3. Formulada la correspondiente evaluación ambiental estratégica, el Pleno del Ayuntamiento aprobará provisionalmente el Plan incorporando las determinaciones, medidas o condiciones finales derivadas de la misma, lo publicará íntegramente en el portal web municipal y lo remitirá junto con el expediente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva.

No obstante, con carácter previo a la aprobación provisional y, de forma potestativa, el Pleno del Ayuntamiento podrá acordar el sometimiento del instrumento con las modificaciones incorporadas, a un nuevo trámite de información pública por un plazo que no podrá ser inferior a un mes.

Artículo 94. *Aprobación definitiva.*

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

2. Recibido el documento del Plan General aprobado provisionalmente junto con el expediente, se solicitarán, de forma simultánea por la Administración autonómica, todos los informes sectoriales preceptivos que deban emitirse con carácter previo a dicha aprobación definitiva.

3. Una vez que el expediente esté completo, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobará el Plan General en su totalidad o parcialmente en cuyo caso será de aplicación lo previsto en el artículo 95. Sólo podrá denegar la aprobación del Plan General y obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar aquellos intereses supramunicipales, en relación con los cuales la Administración autonómica haya asumido competencias.

A tal efecto, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá devolver el Plan al Ayuntamiento, para que éste subsane las eventuales deficiencias formales o de documentación y eleve de nuevo el Plan para su aprobación definitiva, salvo que ésta se considere innecesaria por la escasa importancia de las rectificaciones.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 95, en ningún caso la Comisión podrá imponer soluciones concretas de planeamiento que excedan de lo dispuesto en este apartado.

4. Si, en el examen de la documentación remitida, la Comisión Regional advirtiera que el planeamiento sometido a información pública ha experimentado modificaciones de carácter sustancial, antes de su aprobación definitiva, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo devolverá el Plan General para que el Ayuntamiento someta el mismo a un nuevo período de información pública de, al menos, un mes y eleve nuevamente el mismo para su aprobación definitiva.

5. A los efectos de lo señalado en este artículo se entenderá que una modificación es de carácter sustancial en los siguientes supuestos:

a) La alteración en la clasificación sobre la prevista inicialmente en el documento expuesto al público tras su aprobación inicial, cuando dicha alteración afecte de forma conjunta a un porcentaje superior al 30 por ciento del suelo.

b) La alteración en la clasificación de bolsas de suelo urbano, rústico o urbanizable, cuando dicha alteración afecte individualmente a un porcentaje superior al 30 por ciento respectivamente, del suelo así clasificado, en el documento expuesto al público tras su aprobación inicial.

c) La introducción de grandes operaciones de transformación de suelo sobre las previstas en el documento expuesto al público tras su aprobación inicial, que impliquen un cambio del modelo territorial distinto al recogido en el instrumento aprobado inicialmente.

d) La alteración de las proyecciones en el crecimiento inicialmente previstas como consecuencia de la introducción de modificaciones en la clasificación, calificación o en la normativa del Plan, tales como aumentos generalizados en la densidad y la edificabilidad, cuando dichas modificaciones individualmente o de forma acumulada supongan una variación superior al 10 por ciento del número de viviendas respecto a las previstas en el documento expuesto al público tras su aprobación inicial.

e) La alteración de la estructura general del municipio prevista en el documento expuesto al público tras su aprobación inicial, cuando ésta afecte de manera global y relevante a los signos que la identifican, tales como, la vialidad general y los sistemas generales de equipamiento y espacios libres.

6. Se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de dos meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para otorgarla, sin que se hubiera suspendido el trámite o notificado 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.

El plazo a que se refiere este apartado se suspenderá cuando se requiera al Ayuntamiento para que complete o subsane la documentación remitida por ausencia de documentación o deficiencias subsanables, reanudándose el cómputo una vez se haya cumplimentado dicho requerimiento.

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

8. La aprobación definitiva se notificará a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma, a los Ayuntamientos limítrofes y al Registro de la Propiedad.

9. 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.

10. Cuando la competencia para la aprobación definitiva del Plan General esté delegada en el Ayuntamiento, será preceptivo un informe previo y vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Dicho informe, que se referirá a los mismos supuestos contemplados en el apartado 3 de este artículo, se entenderá favorable por el transcurso de dos meses desde la entrada del expediente completo en el registro de la citada Comisión sin que se hubiera emitido.

Artículo 95. *Aprobación parcial.*

1. 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 notificará 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 apartado 7 del artículo anterior.

2. Asimismo, cuando la adaptación al Plan de Ordenación del Litoral prevista en el artículo 3 de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral afecte a zonas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el Plan se pueda aplicar con coherencia, éste se podrá aprobar definitivamente salvo en la parte objeto de adaptación que quedará en suspenso hasta que la misma se resuelva por el Consejo de Gobierno.

A la vista del contenido de dicha resolución, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo levantará la suspensión, se pronunciará expresamente respecto a la aprobación definitiva del ámbito suspendido y se lo notificará al Ayuntamiento.

3. El levantamiento de la suspensión a que se refieren los apartados anteriores se publicará y entrará en vigor en los términos y con los contenidos previstos en el artículo 111.3.

Artículo 96. *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. Los trámites de información pública se anunciarán asimismo en todos los Ayuntamientos implicados.

Sección 3.ª Elaboración y aprobación de los planes parciales

Artículo 97. *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 propietarios particulares que representen, al menos, la propiedad del 50 por ciento del suelo del correspondiente Sector.

2. La aprobación definitiva de los Planes Parciales corresponderá a los Ayuntamientos de más de 5.000 habitantes, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que será vinculante en caso de ser negativo. Corresponderá a dicha Comisión la aprobación definitiva de los Planes Parciales en los municipios de menos de 5.000 habitantes.

3. Aprobado el Plan Parcial, éste entrará en vigor en el momento de su publicación, salvo que la competencia para la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, en cuyo caso la entrada en vigor se ajustará a lo establecido en la legislación de régimen local.

Artículo 98. *Procedimiento de aprobación de los Planes Parciales.*

1. El procedimiento de aprobación de los Planes Parciales será el siguiente:

a) El Ayuntamiento aprobará inicialmente el Plan y 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. No obstante, el plazo de información pública será como mínimo de cuarenta y cinco días cuando el informe ambiental estratégico determine que deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

b) Terminado el plazo de información pública, si el documento fue sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria, el Ayuntamiento elaborará la documentación exigida por la legislación de evaluación ambiental y se lo remitirá, junto con el resto de la documentación sometida a información pública, al órgano ambiental a fin de que se formule la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica. A la vista de la evaluación ambiental y de las alegaciones, el Ayuntamiento introducirá en el documento, en su caso, los cambios pertinentes, con las modificaciones que procedieren, motivando las mismas.

c) En el caso de que las variaciones y cambios propuestos como consecuencia del trámite de información pública o del procedimiento ambiental tuvieran carácter sustancial, el expediente deberá ser objeto de un nuevo período de información pública antes de su remisión a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que en el plazo máximo de dos meses emitirá informe o procederá a su aprobación definitiva.

d) Cuando la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, una vez producida la misma deberá remitir un ejemplar diligenciado del Plan aprobado al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria.

2. Transcurridos dos meses desde la entrada del expediente completo en el registro de la Administración competente para su aprobación definitiva, sin que se haya notificado expresamente a los interesados la resolución, se entenderá producida su aprobación por silencio administrativo, que se acreditará en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.

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

3. En el caso de Planes Parciales de iniciativa particular, los propietarios interesados podrán formular las consultas a que se refiere el artículo 78 con carácter previo a la tramitación formal del Plan Parcial. Realizado dicho trámite de consulta, si el Plan Parcial

que se adecue sustancialmente a la respuesta dada por el Ayuntamiento, no fuese aprobado definitivamente, justificará un eventual reembolso de los gastos para ello efectuados.

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

4. En el supuesto de que el Plan Parcial fuera de iniciativa particular, transcurridos seis meses desde la presentación de la documentación completa en el Ayuntamiento para su aprobación inicial, sin que se haya notificado expresamente a los interesados la resolución, se podrá instar la continuación de su tramitación por parte de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hasta su aprobación definitiva.

5. La publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial de iniciativa particular quedará supeditada a la acreditación de la previa y efectiva puesta a disposición de la garantía prevista en el párrafo d) del artículo 79.1.

6. En el supuesto de que el Plan Parcial incorpore la documentación a la que se refiere el artículo 79.2 de esta ley, quedará constituida la Junta de Compensación con la aprobación definitiva del mismo.

7. Se producirá la caducidad cuando, tras la aprobación inicial, se paralice el procedimiento por causa imputable al promotor por un periodo superior a los tres meses, contados desde el día siguiente a su notificación.

Sección 4.ª Elaboración y aprobación de los planes especiales

Artículo 99. *Formulación y aprobación de los Planes Especiales.*

1. Los Planes Especiales podrá ser formulados, en función de su ámbito y naturaleza, por la Administración correspondiente o directamente por los propietarios que representen, al menos, la propiedad del cincuenta por ciento del suelo del correspondiente ámbito, cuando se trate de planes especiales de reforma interior en actuaciones de regeneración y renovación urbana y en general por las personas legitimadas para proponer la ordenación de las actuaciones citadas, así como de las edificatorias, en los términos de la normativa estatal, cuando se trate sobre actuaciones en el suelo urbano.

2. La aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el artículo 80.2, salvo en el supuesto previsto en el apartado 4 de este artículo, se regirá por el procedimiento previsto en el artículo 98 para la aprobación de los Planes Parciales, correspondiendo la aprobación definitiva, según los casos, al Ayuntamiento o a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los términos del artículo 97.2 de esta ley.

3. El procedimiento de aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el artículo 80.3 será el previsto para la aprobación de los Planes Generales de Ordenación Urbana.

4. La aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el artículo 80.4 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 artículo 98 de esta ley para la aprobación de los Planes Parciales, correspondiendo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo las distintas aprobaciones.

5. El procedimiento de aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el artículo 80.6 será el previsto en el artículo 110 de esta ley para la modificación de los Planes Generales de Ordenación Urbana.

Artículo 100. *Informes y consultas.*

1. En el procedimiento de aprobación de los Planes Especiales a que se refieren los apartados 2 y 3 del artículo 80 quedará siempre garantizado, como trámite esencial, la consulta y, en su caso, el informe preceptivo previo de los órganos competentes por razón de la materia de la Administración autonómica y, en su caso, de la Administración General del Estado.

2. Dichos informes se entenderán en sentido favorable o desfavorable por el transcurso del plazo establecido conforme a lo establecido en su respectiva normativa sectorial y en su defecto por lo establecido en las normas de procedimiento administrativo común.

Sección 5.ª Elaboración y aprobación de los demás instrumentos complementarios del planeamiento

Artículo 101. *Aprobación de los Estudios de Detalle.*

1. Los Estudios de Detalle podrán ser aprobados por los Ayuntamientos conforme al siguiente procedimiento.

2. Los Estudios de Detalle Comunes serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento que los someterán a información pública por el plazo de veinte días, mediante anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria». En el caso de que fuesen de iniciativa particular, transcurridos dos meses desde su presentación sin que se haya notificado expresamente a los interesados la resolución, se podrán entender aprobados inicialmente por silencio administrativo, pudiendo instar los particulares su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria».

3. Los Estudios de Detalle Especiales serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento que los someterán a información pública, junto con el documento ambiental, por el plazo mínimo de un mes, mediante anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria». No obstante, el plazo de información pública será de, al menos, cuarenta y cinco días cuando el órgano ambiental determine que deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Cuando los Estudios de Detalle Especiales fuesen de iniciativa particular, transcurridos dos meses desde su presentación, sin que se haya notificado expresamente a los interesados la resolución, se podrán entender aprobados inicialmente por silencio administrativo, pudiendo instar los particulares su publicación, junto con el documento ambiental, en el «Boletín Oficial de Cantabria».

4. A la vista del resultado de la información pública el órgano municipal competente los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes, notificando su aprobación junto con un ejemplar diligenciado al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria.

5. El plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle será de dos meses desde que se presente la documentación completa para su aprobación definitiva. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado expresamente a los interesados la resolución, los Estudios de Detalle se entenderán desestimados por silencio administrativo.

Artículo 102. *Aprobación de Ordenanzas.*

La aprobación de las Ordenanzas urbanísticas a que se refiere el artículo 83 de esta ley se llevará a cabo de conformidad con el procedimiento establecido en la legislación de régimen local.

Artículo 103. *Aprobación de los Proyectos de Urbanización.*

1. Los Proyectos de Urbanización serán redactados por la Administración actuante o, en su caso, por los propietarios promotores de la urbanización de que se trate y serán aprobados por el Alcalde en el plazo máximo de dos meses. En el caso de proyectos de iniciativa particular, trascurridos dos meses desde que se presente la solicitud de aprobación sin que ésta se haya notificado expresamente a los interesados, se entenderá desestimada por silencio administrativo.

2. Cuando el plan del que derivan haya previsto la expropiación de todos o de una parte de los terrenos, con carácter previo a su aprobación el Ayuntamiento podrá someterlo a información pública por un período de veinte días, mediante anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria» y notificación a los titulares afectados.

3. Cuando, de conformidad con lo establecido en el artículo 79. 2 de esta ley el proyecto de urbanización se tramite conjuntamente con el Plan Parcial, los trámites a los que se sujetará su aprobación serán los de este último.

Artículo 104. *Aprobación de los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico.*

1. El Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico será formulado y aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, sometido a continuación a información pública por un periodo de un mes mediante 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 Ayuntamiento. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, se publicará en el «Boletín Oficial de Cantabria».

2. La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitirá su informe en el plazo de dos meses desde que se presente la documentación completa. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado expresamente, se considerará favorable por silencio administrativo.

3. El planeamiento general podrá incorporar el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico. No obstante, en caso de modificación del Catálogo se seguirá los trámites recogidos en este artículo.

Artículo 105. *Aprobación de las Áreas de Desarrollo Rural.*

1. Corresponde delimitar las Áreas de Desarrollo Rural a los Ayuntamientos, previa la tramitación ambiental correspondiente e información pública, por el plazo de un mes, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria». No obstante, el plazo de información pública será de, al menos, cuarenta y cinco días, cuando el órgano ambiental determine que deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

2. El expediente constará, como mínimo, de la siguiente documentación:

1.º Delimitación gráfica del ámbito a la misma escala que la del suelo urbano.

2.º Una memoria justificativa.

3.º Ordenanzas de edificación que, en su caso, podrán establecer una regulación más restrictiva de los parámetros establecidos en el artículo 86.

3. Previamente a su aprobación definitiva, deberá constar informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que se emitirá en el plazo de dos meses desde que se presente la documentación completa. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado expresamente se considerará favorable por silencio administrativo.

4. No obstante lo señalado en el apartado 1, si se trata de un Ayuntamiento cuyo Planeamiento General ha sido sometido al preceptivo trámite ambiental en el que figuraran recogidos los ámbitos en los que podían delimitarse dichas Áreas, no será preciso un nuevo dicho trámite ambiental, debiendo, en su caso, recoger las observaciones y condiciones que se contuvieran en la evaluación ambiental del Planeamiento General.

CAPÍTULO IV

Vigencia, revisión, modificación del planeamiento urbanístico

Artículo 106. *Reglas generales.*

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

2. Sin perjuicio de lo previsto en esta ley para su ajuste por planeamiento de desarrollo y los instrumentos complementarios de planeamiento, 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 107. *Revisión del Planeamiento General.*

1. Se consideran revisión del Planeamiento General las alteraciones del mismo que afecten de manera sustancial a la estructura y ordenación general en él contemplada.

2. Procederá la revisión del Planeamiento General cuando se den las circunstancias establecidas en el mismo, en particular el cumplimiento de plazos eventualmente previstos o exigidos; cuando 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 General 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 prevista o de la superficie de suelo urbano o urbanizable de carácter residencial del municipio, supondrán, en todo caso, la revisión del planeamiento.

4. La revisión del contenido del Planeamiento General se llevará a cabo conforme a las mismas reglas y requisitos establecidos para la aprobación de los Planes Generales de Ordenación Urbana establecidos en esta ley.

Artículo 108. *Revisión del Programa de Actuación.*

Transcurridos los plazos contenidos en el Programa de Actuación del Planeamiento General, el Ayuntamiento deberá revisar su contenido al objeto de adecuarlo a las nuevas necesidades que se hubieran presentado, siguiendo para ello el trámite previsto en el artículo 109 de esta ley.

Artículo 109. *Modificación del planeamiento urbanístico.*

1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico, 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 urbanístico 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.

3. Cuando la modificación del planeamiento urbanístico incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados.

4. Cuando la modificación del Planeamiento General suponga un incremento de la edificabilidad o de la densidad residencial se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo, en los términos previstos en el artículo 62. En suelo urbano, podrá sustituirse, para el caso de que no fuere posible su materialización en el correspondiente ámbito de actuación, por su equivalente pecuniario previa valoración pericial por técnico municipal.

Asimismo, en estas modificaciones de planeamiento, se requerirá la cesión, libre de cargas, del suelo correspondiente al 15 por ciento del incremento de la edificabilidad generada por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad o densidad residencial respecto de la preexistente. En suelo urbano, dicha cesión podrá ser sustituida por su equivalente pecuniario.

5. Cuando la modificación del Planeamiento General implique una diferente ubicación o el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos previstos en el mismo, será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros equipamientos, aunque sean para diferente finalidad. No obstante, ello no será necesario cuando se justifique que con ello no se incumplen los mínimos legales establecidos en el Anexo de la presente ley y la titularidad del suelo siga siendo, en su caso, pública.

6. Cuando la modificación del Planeamiento General implique una diferente ubicación, cambio de destino o de uso de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el mismo, será preciso mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Planeamiento General vigente. No obstante, ello no será necesario cuando se justifique que con ello no se incumplen los mínimos legales establecidos en el Anexo de la presente ley y la titularidad del suelo siga siendo, en su caso, pública. En estos casos, la competencia para la aprobación definitiva corresponderá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

7. Cuando la modificación del Planeamiento General tenga por objeto un cambio de clasificación o calificación destinado al incremento de las previsiones de construcción de

vivienda protegida, en la documentación de la modificación se establecerán las condiciones para que dichas viviendas se finalicen de forma previa o simultánea a las demás.

8. Cuando se trate de modificaciones puntuales no sustanciales que afecten a ámbitos del suelo urbano para actuaciones de regeneración y renovación urbana, así como de rehabilitación edificatoria podrán tramitarse mediante el procedimiento simplificado previsto en el artículo siguiente, siempre que no se aumente el aprovechamiento lucrativo.

A estos efectos, se consideran modificaciones puntuales no sustanciales del plan aquellas de escasa entidad y de alcance reducido y local que cumplan los requisitos siguientes:

a) Que la superficie de la modificación no supere los diez mil metros cuadrados.

b) Que no afecten a una superficie superior al equivalente al uno por ciento del suelo urbano del municipio. En los municipios de menos de cinco mil habitantes este porcentaje será del tres por ciento.

c) Que no modifique la clasificación del suelo.

Se considerarán, asimismo, modificaciones puntuales no sustanciales aquellas que, sin reunir las condiciones indicadas anteriormente, modifiquen exclusivamente las ordenanzas, sin afectar a la edificabilidad.

9. Cuando la modificación del Planeamiento General afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes, podrá tramitarse la modificación de estos de forma simultánea a la de aquel. Se seguirán en paralelo expedientes separados de aprobación sucesiva, quedando condicionada la aprobación de la modificación de los instrumentos de desarrollo a la del Planeamiento General.

Artículo 110. *Competencia y procedimiento para la modificación de los instrumentos de planeamiento.*

1. La competencia para la aprobación de la modificación de los instrumentos de planeamiento corresponderá con carácter general a los Ayuntamientos, salvo que se trate de pequeños municipios y de aquellas modificaciones cuyo objeto se corresponda con lo previsto en el artículo 109.6, en cuyo caso corresponderá su aprobación definitiva a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. Salvo lo previsto en los artículos 80.6 y 82.3, el procedimiento para tramitar las modificaciones en los instrumentos de planeamiento, se sujetará a las siguientes reglas, salvo que el órgano ambiental determine que deban someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, en cuyo caso serán las previstas para su aprobación:

a) El Ayuntamiento, previa obtención del informe ambiental estratégico, aprobará inicialmente la modificación y la someterá a información pública junto con el resumen ejecutivo previsto en el artículo 92.3 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) Si no se hubiesen producido alegaciones durante ese plazo, o habiéndose producido no se estimase oportuno alterar el documento aprobado inicialmente, el expediente completo se remitirá directamente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que, según corresponda, proceda a su informe o resuelva respecto a su aprobación definitiva, en los términos del artículo 94.

c) Si se estimase oportuno alterar de alguna manera el documento aprobado inicialmente, el Ayuntamiento aprobará provisionalmente el documento con las modificaciones que procedieren, motivando dichas modificaciones. No obstante, con carácter previo a la aprobación provisional y de forma potestativa, el Ayuntamiento podrá acordar el sometimiento del instrumento, con las modificaciones incorporadas, a un nuevo trámite de información pública, por un plazo que no podrá ser inferior a un mes. Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento el documento, éste se remitirá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que según corresponda proceda a su informe o resuelva respecto a su aprobación definitiva, en los términos del artículo 94.

d) Cuando la competencia para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento corresponda al Ayuntamiento, será preceptivo un informe previo y vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Dicho informe se emitirá en los mismos

términos que lo previsto 94.3. Se entenderá que el mismo es favorable por el transcurso de dos meses desde la entrada del expediente completo en el registro de la citada Comisión, sin que se hubiera emitido.

3. La tramitación de las modificaciones puntuales indicadas en el artículo 109.8 estará exenta de la tramitación ambiental siempre que dicha modificación no constituya una variación fundamental de la estrategia, las directrices y las propuestas del planeamiento que se va a modificar, y que además no produzca diferencias en los efectos previstos sobre el medio ambiente o en su zona de influencia.

Para garantizar que no se producen diferencias en los efectos previstos sobre el medio ambiente o en su zona de influencia, habrá de solicitarse informe al órgano ambiental quien deberá pronunciarse, en el plazo máximo de un mes, sobre la necesidad de la tramitación de evaluación ambiental. En caso de que no se emita el informe en dicho plazo, se considerará que no es necesaria la tramitación ambiental. Si para pronunciarse sobre este aspecto el órgano ambiental considera necesario solicitar algún informe sectorial a los organismos competentes, podrá acordar la ampliación del plazo anterior hasta la recepción del informe indicado. La citada ampliación de plazo no podrá ser superior a un mes, dándose cuenta de la misma al ayuntamiento.

4. La modificación de los instrumentos complementarios de planeamiento a que se refiere la sección 5.ª del capítulo III de este título, seguirá los mismos trámites que para su aprobación.

CAPÍTULO V

Efectos de la aprobación del planeamiento urbanístico

Artículo 111. *Publicación y entrada en vigor.*

1. El Planeamiento urbanístico y los Estudios de Detalle no entrarán en vigor hasta que se hayan publicado completamente en el "Boletín Oficial de Cantabria" y, en el caso de que su aprobación corresponda a los Ayuntamientos, haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local. La publicación incluirá:

a) El acuerdo de aprobación.

b) El articulado completo de las normas urbanísticas o el enlace informático a que se refiere el artículo 7.6 de esta ley.

c) La Memoria de Ordenación del Planeamiento o el enlace informático a que se refiere el artículo 7.6 de esta ley.

d) La relación pormenorizada y numerada de todos los demás documentos de que conste formalmente aquel o el enlace informático a que se refiere el artículo 7.6 de esta ley.

La publicación del Planeamiento urbanístico y los Estudios de Detalle también se sujetará a las exigencias derivadas de la legislación de evaluación ambiental estratégica.

2. La publicación se promoverá por el órgano administrativo que los hubiera aprobado definitivamente.

3. El órgano correspondiente, una vez producida la publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria», remitirá un ejemplar completo del Plan o instrumento de ordenación o gestión de que se trate, al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria.

4. 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.

5. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 2 de este artículo, la publicación de los planes parciales de iniciativa particular no se llevará a cabo hasta la efectiva presentación de la garantía a la que se alude en el párrafo d) del artículo 79.1 de esta ley.

Artículo 112. *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 113. *Publicidad.*

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 31 de la Ley de Cantabria 1/2018, de 21 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública, y 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.

2. Todos los Ayuntamientos estarán obligados a la publicación telemática de la versión actualizada del planeamiento en sus portales institucionales.

3. La Administración autonómica procederá a la publicación telemática de la versión actualizada de los instrumentos de planeamiento incluidos en el Registro de Planeamiento y Gestión urbanística de Cantabria en los términos que se establezca reglamentariamente.

Artículo 114. *Legitimación de expropiaciones.*

1. La aprobación del Planeamiento urbanístico 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 hubiera transcurrido el plazo de cuatro años 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 115. *Edificios fuera de ordenación.*

1. Los edificios, patios de manzana e instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por estar ubicados en espacios destinados por el Planeamiento General a viarios, espacios libres o dotaciones, serán calificados como fuera de ordenación. Quedarán, en todo caso, fuera de ordenación cuando su expropiación o demolición estuviera expresamente prevista en el Plan.

2. De conformidad con lo dispuesto en el párrafo i) del artículo 68.1, el Plan General deberá relacionar expresamente los edificios, patios de manzana, instalaciones y usos calificados como fuera de ordenación o establecer los criterios objetivos que permitan su identificación concreta. No obstante, cuando resultasen claramente disconformes con las previsiones del Planeamiento General, en atención a los criterios del apartado 1 de este artículo y no aparecieran en la relación de edificios patios de manzana, instalaciones y usos 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. En los edificios, patios de manzana, instalaciones y usos que se declaren fuera de ordenación, sólo podrán realizarse las reparaciones que exigieren la higiene, accesibilidad, el ornato y la seguridad física del inmueble, así como cambios de uso por alguno de los permitidos en la ordenanza aplicable o en su defecto por esta ley. Asimismo, podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o modernización, siempre que, en estos casos, sus propietarios renuncien al incremento de su valor con motivo de las mismas. En tal caso, a requerimiento de los propietarios, el Ayuntamiento levantará acta previa en la que se recoja el estado y valoración del edificio antes de la realización de las obras o cambio de uso que deberá ser expresamente aceptada por aquellos.

4. Cuando la disconformidad con el Planeamiento General 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.

Artículo 116. *Preexistencias.*

1. El Planeamiento General determinará el régimen de obras y usos autorizables en los edificios, patios de manzana, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a su aprobación definitiva, distintos de los previstos en el artículo 115.1 que resultaren disconformes con el mismo por no ajustarse a alguna de sus determinaciones. Si no se recogiera ninguna previsión al respecto, se seguirá el régimen general de obras y usos autorizables del planeamiento.

2. En todo caso, serán autorizables, en las edificaciones, sus patios de manzana e instalaciones, las actuaciones previstas en los artículos 65, apartados 1, 2 y 3, y 115.3, sin necesidad de levantar acta previa.

TÍTULO IV

Gestión y ejecución del planeamiento

CAPÍTULO I

Disposiciones generales y entes de gestión

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 117. *Gestión y ejecución del planeamiento.*

1. Se entiende por gestión y ejecución del planeamiento el conjunto de actuaciones, públicas o privadas, encaminadas a plasmar en el terreno las previsiones del planeamiento, incluyendo, siempre que ello sea exigible, 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. Comprende tanto las actuaciones urbanísticas que pueden llevarse a cabo sobre el suelo, subsuelo y, en su caso, sobre la edificación, como los sistemas que pueden adoptarse para la ejecución de las actuaciones urbanísticas.

2. La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los Ayuntamientos, sin perjuicio de la participación de los particulares, en los términos establecidos en esta ley. Se llevará normalmente de forma integrada en unidades de actuación, a través de alguno de los sistemas previstos en la ley. No obstante, en el suelo urbano la ejecución del planeamiento podrá efectuarse mediante actuaciones aisladas.

3. La ejecución del planeamiento territorial a que se refiere el Capítulo VI del Título I corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de la participación de los particulares. Se llevará de forma integrada, a través de los sistemas de expropiación o de compensación en los términos previstos en esta ley.

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. *Presupuestos de la ejecución del planeamiento.*

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del planeamiento pormenorizado que, en cada caso, sea exigible según las distintas clases de suelo y el tipo de actuación prevista.

2. En el suelo urbano serán suficientes las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, salvo que el mismo establezca la necesidad de aprobación de un Plan Especial o de un Estudio de Detalle.

3. En el suelo urbanizable se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial que desarrolle el Sector correspondiente, salvo que el Planeamiento General contuviese la ordenación detallada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69.3 de esta ley.

Artículo 119. *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. Las unidades de actuación se delimitarán en el suelo urbanizable y en las actuaciones en el suelo urbano a las que se refiere el artículo 38.5 de esta ley.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán contener la delimitación de las pertinentes unidades de actuación. En su defecto, corresponderá a la alcaldía delimitarlas con sujeción a los parámetros y criterios establecidos en el Planeamiento General para imponer nuevas cargas cuando ello fuera necesario, en función del tipo de actuación de transformación urbanística de que se trate, previa información pública por el plazo de veinte días y notificación a los propietarios afectados. El mismo procedimiento será de aplicación para modificar el ámbito de las unidades de actuación ya delimitadas en el Planeamiento General y en los Planes Parciales o Especiales.

4. En el suelo urbanizable cada sector podrá dividirse en varias unidades de actuación o constituir, todo él, una sola unidad de actuación.

5. El Proyecto Singular de Interés Regional a efectos de su gestión por el sistema de compensación constituirá todo él una sola unidad de actuación.

Artículo 120. *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 por las 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 actuación.

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

2. En el suelo urbanizable, no podrán delimitarse unidades de actuación que tengan diferencias de aprovechamiento superiores al 15 por ciento del aprovechamiento medio del correspondiente Sector.

Artículo 121. *Régimen de los bienes de dominio público incluidos en unidades de actuación.*

1. Cuando en la unidad de actuación cualquiera que sea el sistema de actuación determinado para llevar a cabo la ejecución del planeamiento, existan bienes de dominio público, excluido el demanio natural y el destino urbanístico de aquellos sea distinto del fin al

que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de dicho destino, siempre que dichos bienes no sean imprescindibles para el cumplimiento del fin al que estén afectados. La Administración actuante deberá instar ante la titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto.

2. Las vías urbanas que no sean de titularidad estatal o autonómica y los caminos rurales que queden comprendidos en el ámbito de la unidad de actuación, se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

3. Cuando en una unidad de actuación existan bienes de dominio público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos.

4. Cuando en una unidad de actuación existan bienes de dominio público obtenidos por cesión gratuita y las superficies de los bienes de dominio público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras, en caso contrario se compensará económicamente la diferencia de superficie.

5. Cuando no se pueda acreditar el modo de obtención de los bienes de dominio público, se entenderá que los mismos han sido obtenidos por cesión gratuita.

Sección 2.ª Entes de gestión

Artículo 122. *Entes para la Gestión del Planeamiento.*

1. Los Ayuntamientos y el Gobierno de Cantabria podrán constituir para llevar a efecto la gestión del planeamiento, entes de naturaleza pública o privada para la ejecución del planeamiento territorial o urbanístico correspondiente, así como agruparse con otros y constituir entes conjuntos en los términos previstos en la legislación de régimen local.

2. También se podrán suscribir convenios interadministrativos para la gestión del planeamiento.

Artículo 123. *Consorcios urbanísticos.*

1. Para el desarrollo de la actividad urbanística y para la ejecución y gestión de obras y servicios públicos, podrán crearse consorcios urbanísticos mediante convenio entre las distintas Administraciones. A los consorcios, siempre que no tengan ánimo de lucro, podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de un convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. En ningún caso la presencia de personas privadas podrá ser mayoritaria, ni podrá dar lugar a que las mismas controlen o tengan una posición dominante en el funcionamiento del consorcio.

2. Los consorcios sólo podrán tener por objeto funciones y actividades que no excedan de la competencia de las Administraciones consorciadas.

3. Para la gestión de los servicios que se les encomienden, los consorcios urbanísticos podrán utilizar cualquiera de las formas previstas en la legislación aplicable que corresponda al sector público al cual se adhiere el consorcio.

4. Los consorcios se regirán por lo establecido en la legislación estatal y autonómica de régimen jurídico de las administraciones públicas y sus propios estatutos, que serán elaborados de común acuerdo por todas las Administraciones miembros y deberán ser aprobados por los órganos competentes de cada una de ellas. En todo caso, se aplicarán a los consorcios urbanísticos las siguientes reglas:

a) Podrán tener patrimonio propio, constituido por todos los bienes que las Administraciones aporten y los adquiridos con recursos propios.

b) Tendrán presupuesto propio, en cuyo capítulo de ingresos deberá incluirse el rendimiento de la totalidad de sus recursos propios, que sólo podrá aplicarse a los conceptos que figuren en el capítulo de gastos.

c) Para la adjudicación de toda clase de contratos y la enajenación de bienes se ajustarán a lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público.

d) Podrán ser beneficiarios de las expropiaciones que deban realizarse para la ejecución del planeamiento urbanístico, verificando las operaciones técnico-jurídicas que las actuaciones expropiatorias requieran.

5. La aprobación de los estatutos del consorcio determinará la atribución a éste de las competencias administrativas, pertenecientes a las Administraciones consorciadas que, en dichos estatutos se especifiquen, incluyendo la gestión de tasas y precios públicos y su percepción. En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios la competencia para establecer o determinar tributos ni la potestad expropiatoria.

Artículo 124. *Sociedades urbanísticas.*

1. Las Administraciones a que se refiere el artículo 122, las entidades públicas de ellas dependientes o a ellas adscritas y los consorcios por ellas creados podrán constituir sociedades mercantiles de capital íntegramente público o mixto con cualquiera de las finalidades siguientes:

a) Redacción, gestión y ejecución del planeamiento.
b) Consultoría y asistencia técnica.
c) Prestación de servicios.
d) Actividad urbanizadora, ejecución de equipamientos, gestión y explotación de las obras resultantes.
e) Ejecución de actuaciones de edificación y rehabilitación forzosa.

2. En todo caso las sociedades urbanísticas a que se refiere el apartado anterior se someterán a la legislación sectorial correspondiente para la ejecución material de las actuaciones en él enumeradas.
3. La Administración podrá ofrecer a todos los propietarios afectados, sin licitación, la suscripción de una parte del capital social cuando se plantee su constitución. La distribución de dicha parte del capital entre los propietarios que acepten participar en la sociedad se hará en proporción a la superficie de sus terrenos.
4. Las sociedades mercantiles de capital mayoritariamente público que tengan en su objeto social la gestión y desarrollo de suelo productivo o suelo residencial para vivienda protegida tendrán la consideración de beneficiarias en la ejecución de los planes y actuaciones que se desarrollen por expropiación forzosa.

Artículo 125. *Entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Los interesados afectados por actuaciones de gestión y ejecución del planeamiento podrán participar en su gestión mediante entidades urbanísticas colaboradoras destinadas a la ejecución, conservación y mantenimiento de la urbanización y a la regeneración y renovación urbana.
2. Las entidades urbanísticas colaboradoras cuando ejerzan funciones públicas tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración responsable de la gestión y se regirán por el Derecho Público en lo relativo a su organización, formación de la voluntad de sus órganos y relaciones con la Administración responsable de la gestión.
3. Corresponde a la Administración responsable de la gestión la aprobación de la constitución y estatutos de las entidades urbanísticas colaboradoras. Cuando la Administración municipal sea la responsable de la gestión, dichas entidades deberán inscribirse en el correspondiente Registro municipal. El Ayuntamiento dará cuenta de la inscripción a la Administración de la Comunidad Autónoma, remitiendo un ejemplar de la correspondiente documentación al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria. Cuando la Administración autonómica sea la responsable de la gestión, dichas entidades deberán inscribirse directamente en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria, que remitirá un ejemplar a los Ayuntamientos afectados por la actuación.
4. Los acuerdos de los órganos de las entidades urbanísticas colaboradoras cuando ejerzan funciones púbicas de carácter administrativo son susceptibles de recurso administrativo ante la Administración responsable de la Gestión. Cuando la Administración autonómica sea la responsable se sustanciará ante la Comisión Regional de Urbanismo y Ordenación del Territorio. Cuando la Administración municipal sea la responsable de la

ejecución se sustanciará ante el órgano previsto en la legislación de régimen local y en su defecto ante el Alcalde.

5. Las entidades urbanísticas colaboradoras pueden constituirse de forma provisional, con la vigencia que establezca el documento público de constitución, que puede llegar a ser de tres años, con la finalidad de formular la documentación e instar a efectuar las tramitaciones necesarias para facilitar y agilizar su constitución definitiva.

6. 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.

7. Las entidades urbanísticas de conservación no podrán tener una duración superior a diez años, pudiendo el Ayuntamiento antes de su finalización exigir las reparaciones necesarias que garanticen el buen estado de la urbanización.

CAPÍTULO II

Aprovechamiento urbanístico

Artículo 126. *Aprovechamiento urbanístico.*

1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico el parámetro jurídico-urbanístico que determina el derecho de propiedad correspondiente a los usos lucrativos permitidos por el planeamiento, cuantificados en función del uso pormenorizado y la intensidad edificatoria atribuidos por aquel.

2. El aprovechamiento urbanístico se expresará en unidades de aprovechamiento, o en metros cuadrados construibles homogeneizados, con relación al uso y tipología edificatoria más característicos del ámbito de actuación de que se trate.

3. El planeamiento, en el momento de su formulación y mediante su actualización oportuna en el momento de su ejecución, calculará motivadamente los coeficientes de ponderación relativa entre los diversos usos y tipologías del ámbito o sector, en función de los diferentes valores de repercusión del suelo correspondiente a los mismos, identificados en un estudio de mercado actualizado al momento de su determinación y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un profesional experto en valoraciones urbanísticas de reconocido prestigio.

4. Se identificará como uso característico del ámbito, aquel uso y tipología edificatoria que disponga de mayor edificabilidad entre las que el planeamiento haya otorgado a los usos integrados en el mismo y al que se le atribuirá el coeficiente de ponderación de la unidad, determinándose el resto de coeficientes dividiendo el valor de repercusión de cada uno de los usos entre el correspondiente al uso característico.

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

Artículo 127. *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 128. *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 Planeamiento General definirá el aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución y el de las unidades de actuación delimitadas por el mismo. El aprovechamiento de las unidades de actuación, cuando éstas no vengan delimitadas por el planeamiento general, se fijará en el momento de su delimitación. De

forma motivada, los proyectos de compensación o reparcelación podrán modificar los coeficientes de ponderación establecidos por el planeamiento, basado en un estudio de mercado actualizado, cuando dichos coeficientes hubieran perdido su vigencia.

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 el correspondiente a 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 aún no obtenidos 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 deberán incluirse también los terrenos afectos a dotaciones y equipamientos que se hubiesen obtenido por el Ayuntamiento mediante expropiación forzosa u otra forma de adquisición onerosa, pero se excluirá la superficie de aquellos suelos dotacionales de uso y dominio públicos preexistentes al planeamiento, para los que éste prevea su mantenimiento como suelos demaniales.

4. A efectos de su expropiación, el aprovechamiento medio aplicable a los terrenos destinados a sistemas generales ubicados en suelo urbanizable o urbano no incluidos en Sectores ni Unidades de Actuación en suelo urbano, será la media de las edificabilidades correspondientes al uso característico del ámbito espacial homogéneo por usos y tipologías en el cual esté incluido el terreno.

Artículo 129. *Aprovechamiento privado.*

1. El aprovechamiento urbanístico que el propietario de una parcela puede incorporar a su patrimonio en el suelo urbano no sujeto a actuaciones de transformación urbanística, es el aprovechamiento o edificabilidad real que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del Planeamiento General sobre el solar. El propietario podrá materializar el aprovechamiento directamente sobre sus solares o tras la correspondiente normalización de fincas.

2. El aprovechamiento urbanístico que el propietario puede incorporar a su patrimonio en el suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística y en el urbanizable, será el resultante de aplicar a la superficie aportada el 85 por ciento del aprovechamiento medio del ámbito o Sector, que constituyan el ámbito de la equidistribución y, de no haberlos, de la unidad de actuación, con las siguientes excepciones:

a) En los supuestos que con carácter excepcional y de manera motivada, el planeamiento lo aumente al 90 por ciento o lo reduzca al 80 por ciento, cuando el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al valor medio de las demás parcelas incluidas en la misma categoría de suelo.

b) En las actuaciones de renovación o regeneración urbana y en las de dotación, en las que el aprovechamiento será el preexistente más el 85 por ciento del incremento de aprovechamiento.

3. El aprovechamiento urbanístico que el propietario puede incorporar a su patrimonio, en un Proyecto Singular de Interés Regional, será el resultante de aplicar a la superficie aportada el 85 por ciento del aprovechamiento medio del ámbito.

Artículo 130. *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 aquella 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 los artículos 40 y 44, 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 el correspondiente Proyecto de reparcelación.

Artículo 131. *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 antincendios.

e) El suministro de energía eléctrica y alumbrado público, incluyendo las instalaciones de conducción y distribución, en los términos establecidos en la normativa del sector eléctrico.

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 del planeamiento de desarrollo y los estudios, proyectos y documentos técnicos necesarios para la gestión y ejecución del planeamiento y de la urbanización, así como los gastos originados por la reparcelación.

j) Los gastos de formalización y de inscripción en los registros públicos correspondientes de los acuerdos y las operaciones jurídicas derivados de los instrumentos de gestión y ejecución urbanística.

k) Los gastos de gestión, debidamente justificados, bajo los principios de proporcionalidad y de no enriquecimiento injusto.

2. 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.

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

4. La Administración actuante responsable de la ejecución podrá:

a) Exigir de los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los siguientes seis meses.

b) Convenir con los propietarios, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen, un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

CAPÍTULO III

Instrumentos de gestión urbanística.

Sección 1.ª Normalización de fincas

Artículo 132. *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 aquellas a las determinaciones del Planeamiento. La normalización de fincas procederá siempre que siendo preciso regularizar la configuración física de las mismas, no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados. En particular, procederá la normalización en los supuestos de actuaciones aisladas en el suelo urbano no sujeto a actuaciones de transformación urbanística.

2. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de conformidad con el planeamiento, sin que pueda afectar a las construcciones preexistentes, salvo las declaradas fuera de ordenación, ni al valor de las mismas en más de un 15 por ciento. Dicha diferencia de valor se compensará en metálico o en la forma que en cada caso se convenga.

3. La normalización, que incluirá una breve memoria y planos justificativos, se aprobará por el Alcalde, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados, previa notificación al resto otorgándoles un plazo de audiencia de veinte días y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Sección 2.ª Expropiación forzosa

Artículo 133. *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 148 y 149 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) Para cuando en un edificio en régimen de propiedad horizontal no se realicen, tras los oportunos requerimientos, las obras necesarias o las instalaciones precisas para el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, así como las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad previstos en el artículo 10.1.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

h) Para la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano.

i) En todos los demás supuestos legalmente establecidos.

2. En el supuesto de la letra 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 artículo 114.3 de esta ley.

3. En los supuestos mencionados en el apartado 2 de este artículo y, en general, en todos aquellos en los que la expropiación no se utiliza como sistema de actuación en actuaciones integradas, 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 134. *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 cuando proceda como consecuencia del incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación contenidos en el Capítulo VIII del presente Título.

b) En los supuestos de parcelaciones ilegales.

2. En el supuesto de inobservancia de los plazos previstos por el Planeamiento urbanístico para la urbanización, 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 podrá iniciar el correspondiente expediente expropiatorio. En tales casos, del justiprecio que proceda se deducirá el importe de las multas que, en su caso, hubieran sido impuestas y no satisfechas en período voluntario, siempre que se cumpla el resto de requisitos exigibles por la normativa de recaudación.

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 135. *Constitución de servidumbres.*

1. Para la ejecución del planeamiento podrá imponerse la constitución de servidumbres, con arreglo a la legislación expropiatoria, como alternativa a la expropiación de la propiedad cuando no sea necesaria la titularidad del dominio, siempre que el justiprecio que proceda abonar no exceda de la mitad del importe del que correspondería abonar 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.ª Ocupación directa

Artículo 136. *Concepto de ocupación directa.*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a infraestructuras o equipamientos urbanísticos públicos mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de actuación excedentaria, o bien mediante compensación con terrenos o aprovechamientos urbanísticos de los patrimonios públicos de suelo, que no estén destinados por el planeamiento a la construcción de vivienda protegida.

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

Artículo 137. *Indemnización por ocupación directa.*

1. Los propietarios afectados por las ocupaciones directas tendrán derecho a ser indemnizados, en su caso, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos, hasta la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación correspondiente a la unidad de actuación en que hubieren sido integrados.

2. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado proyecto de reparcelación, los interesados podrán advertir a la Administración su propósito de iniciar el expediente de justiprecio del dominio afectado, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

3. A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurriesen tres meses sin que la Administración la acepte, podrá aquel dirigirse al Jurado Provincial de Expropiación, que fijará el justiprecio correspondiente. La valoración se entenderá referida al momento de iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley, y los intereses de demora se devengarán desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación.

Artículo 138. *Procedimiento de la ocupación directa.*

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

a) La Administración publicará en el «Boletín Oficial de Cantabria» y notificará a los interesados la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamiento urbanístico privatizable correspondiente a cada uno de ellos y unidad o unidades de actuación excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos, o los terrenos o aprovechamientos urbanísticos del patrimonio público de suelo que les corresponden. A continuación, durante el plazo de un mes, los interesados podrán alegar lo que estimen conveniente. Al mismo tiempo se solicitará certificación de dominio y cargas al Registro de la Propiedad y la práctica de los asientos que correspondan.

b) 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:

1.º Lugar y fecha de otorgamiento.

2.º Identificación de los titulares de los terrenos a ocupar y situación registral de estos.

3.º Superficie a ocupar y aprovechamiento urbanístico que le corresponda.

4.º Unidades de actuación donde han de hacerse efectivos los aprovechamientos urbanísticos, o los terrenos o aprovechamientos urbanísticos del patrimonio público de suelo que les corresponden.

c) Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, incapacitados sin persona que les represente, o cuando se trate de propiedad litigiosa.

d) La Administración expedirá a favor de cada uno de los propietarios de terrenos ocupados certificación de los extremos señalados en la regla b 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.

Sección 4.ª Reparcelación

Artículo 139. *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 o derechos sobre el suelo, vuelo y subsuelo 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 a la Administración.

3. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación. Si, respecto a una misma unidad de actuación, se gestionan varias

reparcelaciones, el resultado conjunto deberá respetar los derechos que corresponderían a los afectados de haberla tramitado en un solo expediente.

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

Artículo 140. *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 pertenezcan 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 141.

b) Cuando el Planeamiento 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 141. *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 o, en su caso, derechos sobre el vuelo, suelo o subsuelo, 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 o derechos 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 y, en todo caso, cuando los derechos del propietario no alcancen el 15 por ciento de la parcela mínima, los solares o derechos resultantes podrán adjudicarse pro indiviso o sustituirse por una indemnización en metálico.

c) Para la asignación de las parcelas edificables resultantes o derechos sobre el suelo, vuelo y subsuelo, se tendrán en cuenta los criterios para fijar el aprovechamiento urbanístico y, en su caso, las normas de valoración de la legislación del Estado. No se harán adjudicaciones de parcelas o derechos que excedan del 15 por ciento de los derechos de los adjudicatarios, sin perjuicio de que por unanimidad de la junta de compensación se adopte otro criterio.

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 como un gasto de urbanización más, siendo indemnizados sus titulares.

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 suelo urbano, para facilitar los procesos de regeneración y renovación urbana, los proyectos de reparcelación pueden adjudicar en régimen de propiedad horizontal edificaciones existentes que sean adecuadas al planeamiento urbanístico, sin perjuicio del ajuste de los aprovechamientos urbanísticos.

3. 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.

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

5. Sin perjuicio de la correspondiente normalización de fincas y de las compensaciones económicas que procedan cuando fuese necesario, no serán objeto de nueva adjudicación

en el expediente reparcelatorio conservándose las propiedades primitivas en los siguientes supuestos:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta.

b) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el valor que les corresponda con arreglo al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea igual o inferior al 15 por ciento de este último, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

c) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando las edificaciones se destinen a usos no incompatibles con el planeamiento y el coste de su eliminación resulte desproporcionado a la economía de la actuación.

d) Los inmuebles formalmente incluidos en alguna categoría protectora propia de la legislación del patrimonio cultural.

6. 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 de la Administración y las indemnizaciones que procedan entre los afectados.

7. Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la equidistribución, cuando se efectúan en favor de los propietarios comprendidos en el correspondiente ámbito y en proporción a sus respectivos derechos, gozarán de todas las exenciones tributarias que establezca la legislación aplicable.

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

Artículo 142. *Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación.*

1. La cuenta de liquidación provisional establecerá, respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir, compensándose los saldos acreedores y deudores de las liquidaciones y estableciendo la obligatoriedad de liquidar éstas antes de que se proceda a cualquier otro pago de la cuota de urbanización. A quien resulte acreedor neto, se le indemnizará antes de inscribir en el Registro de la Propiedad la reparcelación, respondiendo de la efectividad del pago o de la consignación del importe correspondiente el resto de propietarios deudores y, en su caso, por el agente urbanizador cuando el sistema de gestión elegido sea el de concesión de obra urbanizadora. El secretario del Ayuntamiento o el de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el caso de los Proyectos Singulares de Interés Regional, certificarán el hecho de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos.

2. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la actuación de que forme parte la unidad reparcelable, tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.

3. En la liquidación definitiva, se tendrán en cuenta:

a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de aprobación de la reparcelación.

b) Los errores y omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.

c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.

d) Las transmisiones patrimoniales y las nuevas cargas y gravámenes que se produzcan desde la inscripción en el Registro de la Propiedad y la aprobación definitiva de la Cuenta de liquidación definitiva.

4. Si, con posterioridad a la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

Artículo 143. *Contenido documental del proyecto de reparcelación.*

1. El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto de reparcelación, que constará de los siguientes documentos:

a) Memoria:

1.º Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurran.
2.º Descripción de la unidad reparcelable.
3.º Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
4.º Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogeneización.
5.º Criterios de adjudicación.
6.º Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
7.º Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la cuantía y naturaleza de su derecho.
c) Descripción de las fincas o partes de fincas, bienes y derechos aportados a la reparcelación, así como otros derechos que deberían ser tenidos en cuenta y su tratamiento en el seno de la reparcelación.
d) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada una de ellas, y designación nominal de los adjudicatarios.
e) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
f) Cuenta de liquidación provisional, indicando la cuantía que corresponde a cada propietario, así como la cuota de participación en la liquidación definitiva.
g) En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización.
h) Planos que expresen las determinaciones anteriores que tengan una plasmación gráfica en los que se contenga la localización por coordenadas en el sistema de referencia oficial.
i) En su caso, el correspondiente plan de realojos.

2. Dicha documentación podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.
3. La documentación del proyecto, gráfica y escrita, deberá expresar y justificar los extremos que sean relevantes para justificar y explicar la propuesta, la valoración de derechos, preexistencias y adjudicaciones, así como la coherencia con el planeamiento y la cuenta de liquidación provisional. La documentación gráfica identificará con precisión las fincas de origen, su estado inicial y las parcelas de resultado en relación con el plan. La simbología gráfica y la enumeración de las parcelas deben ser uniformes y unívocas en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual, ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique con claridad y precisión.

Artículo 144. *Reparcelación en régimen de propiedad horizontal.*

1. Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 197 a 200 de esta ley, en las actuaciones de regeneración y renovación urbana la reparcelación podrá consistir en la adjudicación, incluso forzosa, de elementos de una construcción en régimen de propiedad horizontal a cambio de las primitivas propiedades, con observancia de la proporcionalidad y equidad en su valor.
2. La parte alícuota de la obra adjudicada al agente urbanizador, de valor equivalente a los costes de ejecución por él asumidos, debe quedar íntegramente garantizada mediante aval bancario, en beneficio de los propietarios retribuyentes, antes del comienzo de las obras.
3. En la reparcelación en régimen de propiedad horizontal, el reparto se rige por los principios reparcelatorios de coincidencia y proximidad. Si su aplicación es imposible, la

adjudicación se corregirá con coeficientes de valoración objetiva o compensaciones en metálico.

4. El valor de las adjudicaciones ha de estar en justa proporción con las aportaciones. Si la agrupación de inmuebles les aporta utilidades de las que carecen por separado y ello supone un especial beneficio para alguno de ellos, esta circunstancia se ponderará en la definición de derechos.

5. Los propietarios de los edificios que la actuación conserve como enclaves inalterados serán mantenidos en su propiedad, sin perjuicio de la normalización de fincas y compensaciones que procedan.

6. El proyecto de reparcelación horizontal podrá formalizarse mediante escritura pública, otorgada por el agente urbanizador previa autorización de la Administración actuante.

7. El proyecto de reparcelación en régimen de propiedad horizontal podrá modificar el título constitutivo de dicho régimen, incorporando la descripción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de los elementos comunes. Igualmente, el proyecto de reparcelación de propiedad horizontal podrá constituir o modificar un complejo inmobiliario, así como describir y adjudicar la división de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos independientes, aumentar su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte.

8. En lo no previsto en este precepto, será aplicable lo regulado en los artículos anteriores de esta sección.

Artículo 145. *Tramitación.*

1. El procedimiento de la reparcelación se integrará en el marco del sistema de actuación que se elija en cada caso, de acuerdo con el artículo 158.

2. El proyecto de reparcelación deberá ser aprobado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el caso de los Proyectos Singulares de Interés Regional y por el órgano municipal competente conforme al mismo procedimiento previsto en el artículo 119.3 para la delimitación de unidades de actuación a salvo de lo dispuesto en el artículo 79.2 de esta ley.

Artículo 146. *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, sin que dicha suspensión pueda ser superior al plazo de un año.

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

a) Transmisión a la Administración, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos o derechos sobre el suelo, vuelo o subsuelo de cesión obligatoria. Cuando se constituyan complejos inmobiliarios urbanísticos, el acuerdo de reparcelación implicará la desafectación del vuelo o subsuelo que se configurarán como fincas especiales de atribución privativa.

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

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

d) Extinción de derechos y cargas que graven o afecten las fincas de origen y sean incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación. En su caso, se preverá su traslado a las fincas de resultado y su transformación, si procede, en los términos previstos por la normativa hipotecaria.

3. La eficacia del proyecto de reparcelación requiere la notificación de su aprobación definitiva a todas las personas titulares interesadas y la acreditación de que se ha procedido al pago o al depósito de las indemnizaciones correspondientes, debiéndose proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO IV

Obtención de terrenos dotacionales

Artículo 147. *Dotaciones públicas y sistemas de obtención.*

1. Tanto los sistemas generales como los locales previstos en el planeamiento urbanístico 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.

2. Aquellos terrenos necesarios para la ejecución de proyectos de infraestructuras o dotaciones públicas municipales en suelo rústico cuando no estuvieran previstas en el planeamiento urbanístico podrán obtenerse por expropiación forzosa previa declaración de su interés público o social por la mayoría absoluta del Pleno municipal.

Artículo 148. *Obtención de los sistemas generales.*

1. Los terrenos o superficies de un complejo inmobiliario destinados por el planeamiento a sistemas generales en el suelo urbano o adscritos al mismo se obtendrán:

a) Mediante expropiación forzosa.
b) Por convenio urbanístico.
c) Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión en una unidad de actuación, cuando sea posible.

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, en todo caso, cuando se trate de la adjudicación de terrenos de valor equivalente al que se pretende obtener, será necesario el consentimiento expreso del propietario, salvo que, en el supuesto de expropiación, el correspondiente justiprecio en especie se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes. En estos casos, el valor de los terrenos o edificaciones se fijará pericialmente por técnicos municipales y conforme a los criterios de valoración aplicables en la legislación del Estado.

2. Los terrenos o superficies de un complejo inmobiliario destinados por el planeamiento a sistemas generales en el suelo urbanizable o adscritos al mismo, 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.

3. Los terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales 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.

4. Para la obtención de suelo con el fin de ejecutar infraestructuras o sistemas generales supramunicipales, la Administración competente podrá utilizar los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

Artículo 149. *Obtención de sistemas locales.*

1. Tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, los terrenos o superficies de un complejo inmobiliario destinados por el planeamiento a sistemas o dotaciones locales se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de su inclusión en una unidad de actuación, 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 anterior.

2. En el caso de sistemas locales, la cesión gratuita de los terrenos o superficies de un complejo inmobiliario conlleva, asimismo, su urbanización a costa de los propietarios de la unidad de actuación o ámbito afectado.

CAPÍTULO V

Actuaciones aisladas y sistema de cesión de viales

Artículo 150. *Actuaciones aisladas en el suelo urbano.*

En el suelo urbano que no esté sometido a actuaciones de transformación urbanística y, en general, siempre que no sea preciso equidistribuir los beneficios y cargas derivados del planeamiento, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes previa normalización de las fincas, si fuere necesario. 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 Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, dotaciones y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el planeamiento.

Artículo 151. *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 148 y 149 de esta ley, así como por convenio urbanístico.

Artículo 152. *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 establecidos en la legislación de régimen local.

Artículo 153. *Las cesiones de viales.*

1. En los pequeños municipios y los municipios en riesgo de despoblamiento a los que se refiere el artículo 87 de esta ley, salvo que su Planeamiento General disponga otra cosa, será de aplicación el sistema de cesión de viales conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. En el resto de los municipios, salvo que su Planeamiento General disponga otra cosa, este sistema también podrá aplicarse en las Áreas de Desarrollo Rural, los núcleos rurales a los que se refiere el artículo 46.4 y a los núcleos urbanos que el planeamiento identifique motivadamente, para preservar su estructura o carácter tradicional.

Artículo 154. *Reglas de aplicación del sistema de cesión de viales.*

El sistema de cesión de viales se aplicará conforme a las siguientes reglas:

a) Los propietarios del suelo urbano a que se refiere el Artículo 153 deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados por el planeamiento a viales y dotaciones, así como, aquellas zonas verdes y espacios libres exteriores a las alineaciones, siempre que el conjunto de dichas cesiones no supere el 15 por ciento de la superficie bruta de la parcela.

b) El cumplimiento efectivo del deber de cesión tendrá lugar con la obtención de la licencia. Esta cesión se formalizará en documento público, acompañado de plano o documento gráfico en donde se exprese con precisión la superficie objeto de cesión conforme a las alineaciones establecidas.

c) Los terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales que no puedan obtenerse mediante la cesión obligatoria prevista en la letra a) anterior podrán ser adquiridos mediante expropiación forzosa.

d) Los propietarios deberán urbanizar su parcela o ámbito de actuación en los términos del artículo siguiente.

Artículo 155. *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. De no existir, habrán de resolverse por medios individuales con cargo al promotor de la edificación y con el compromiso de conexión cuando se implanten los servicios.

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 o actividad 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.

CAPÍTULO VI

Actuaciones integradas

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 156. *Actuaciones integradas.*

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 119, la ejecución integrada o sistemática del planeamiento se llevará a cabo normalmente, por unidades o ámbitos completos de actuación, que se delimiten al efecto, siempre que sea precisa la equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento a través de alguno de los sistemas previstos en los artículos siguientes.

2. En todo caso, se adoptará el sistema que la Administración elija motivadamente en cada ocasión. La determinación del sistema se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de actuación.

Artículo 157. *Sistemas de actuación y fines de las actuaciones integradas.*

1. Los sistemas de actuación a que se refiere este Capítulo son instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento que fijan y establecen las bases técnicas y económicas de cada actuación y pueden abarcar uno o varios ámbitos o unidades de actuación completas.

2. Los sistemas de actuación por zonas integradas en ámbitos o 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.

3. No podrán aprobarse los sistemas de actuación a que hace referencia el apartado anterior en ausencia del planeamiento territorial o urbanístico preceptivo, 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.

4. Las actuaciones integradas podrán tener las siguientes finalidades:

a) La ejecución de obras de urbanización.

b) La ejecución de actuaciones de regeneración y renovación urbana de acuerdo con las previsiones recogidas en la legislación aplicable.

c) El reajuste de la proporción de las dotaciones públicas existentes, por aumentos de la edificabilidad o densidad preexistente, o atribución de nuevos usos, cuando conlleven la delimitación de una unidad de actuación conforme a las determinaciones de esta ley.

Artículo 158. *Elección del sistema.*

1. La Administración elegirá el sistema de actuación 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 actuación, su elección se llevará a cabo con arreglo al procedimiento previsto para la delimitación de unidades de actuación. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará con arreglo al procedimiento previsto para la delimitación de unidades de actuación. En el caso de los Proyectos Singulares de Interés Regional el sistema de ejecución vendrá establecido necesariamente con su aprobación y la modificación del sistema se tramitará por el procedimiento previsto en el artículo 29 para la modificación de estos.

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 del ámbito o unidad de actuación sin que su urbanización y ejecución estuviera concluida, la Administración podrá sustituir el sistema de ejecución por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de actuación. El cambio de sistema no se producirá si los afectados ofrecen en el periodo de información pública garantías bastantes para responder de los gastos de urbanización pendientes y formalizan dichas garantías en el plazo que la Administración acuerde que no podrá superar los tres meses. En tal caso, la Administración dictará resolución expresa en la que resuelva no modificar el sistema de gestión y establecerá un plazo para finalizar la ejecución del ámbito o unidad de actuación y que se cumplan los deberes de urbanización, con expresa advertencia de que transcurrido el mismo sin que los afectados hubieran cumplido con sus obligaciones, la Administración podrá optar por finalizar las obras con cargo a las garantías formalizadas y, en aquello que no alcance con cargo a los afectados, sustituir el sistema de ejecución por uno de gestión pública.

4. Cuando se hubiera fijado un sistema de iniciativa pública, las obras de urbanización y, en su caso, las actuaciones edificatorias, se podrán ejecutar directamente por la Administración, el beneficiario de las expropiaciones o por un particular mediante su adjudicación a través de un concurso público, en cuyo caso las bases indicarán las condiciones de participación y los criterios aplicables para su adjudicación.

Sección 2.ª Sistema de compensación

Artículo 159. *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 urbanística colaboradora 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 Planeamiento, aportando los terrenos de cesión obligatoria en los términos previstos en esta ley.

Cuando se trate de ejecutar actuaciones sobre el suelo urbano, podrán formar parte de la Junta de Compensación, además de los propietarios, los demás sujetos legitimados por la legislación estatal, llevando a cabo las obras de urbanización, edificación y rehabilitación que sean precisas.

2. No será necesaria la formación de la Junta de Compensación cuando todos los terrenos de la actuación integrada pertenezcan a un solo propietario o, aun perteneciendo a varios, cuando todos ellos acuerden seguir el trámite del procedimiento abreviado previsto en el artículo 167.

Artículo 160. *Aplicación del sistema de compensación.*

1. A salvo de lo establecido en el artículo 79.2 de esta ley, 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 ante la Administración responsable de la ejecución 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 Planeamiento, presentarán un proyecto de Estatutos de la Junta a al que se refiere el artículo 162. De no ser así, la Administración podrá sustituir el sistema de actuación.

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 158. De optar por el sistema de compensación concederá a los propietarios afectados un plazo no superior a seis meses para que presenten el proyecto de Estatutos previsto en el apartado anterior.

3. Salvo lo dispuesto en el artículo 25.1 para los ámbitos de propietario único, en el caso de los Proyectos Singulares de Interés Regional el Sistema de Compensación se aplicará cuando los propietarios afectados que representen más de la mitad de la superficie del ámbito a desarrollar mediante un Proyecto Singular de Interés Regional presenten ante la Administración responsable de la ejecución un escrito expresando su voluntad formal de que se aplique el sistema, junto con la presentación del proyecto de Estatutos de la Junta a que se refiere el artículo 162.

Artículo 161. *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 responsable 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, cuando no forme parte de la documentación a que se refiere el artículo 79.2, 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 de Compensación cabe recurso de alzada ante el Alcalde, o la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el caso de los Proyectos Singulares de Interés Regional, en el plazo de un mes.

Artículo 162. *Aprobación de los Estatutos y constitución de la Junta.*

1. Salvo lo dispuesto en el artículo 25.1 y en el 79.2 para los ámbitos de propietario único, la Junta de Compensación se constituirá de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Los propietarios legitimados para ello presentarán el Proyecto de Estatutos, acompañando al mismo de certificación registral de dominio y cargas de, al menos, las fincas afectadas de su propiedad, así como un anteproyecto de compensación al objeto de que los propietarios minoritarios conozcan los costes del procedimiento. Dicho anteproyecto contendrá, al menos:

1.º La relación de fincas aportadas y el valor atribuido a las mismas.
2.º Plano de las fincas aportadas.
3.º El aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada una de las fincas.
4.º Un plano de posibles parcelas resultantes y adjudicaciones.
5.º Las parcelas o propietarios que verán monetizado su aprovechamiento urbanístico o en proindiviso.

6.º Los costes aproximados de transformación urbanística considerados, imputados por parcela y propietario, incluidos los gastos de urbanización.

b) Presentado el proyecto de Estatutos la Alcaldía o la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el caso de los Proyectos Singulares de Interés Regional, lo aprobarán 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 mismo órgano resolverá definitivamente, con las modificaciones que procedan.

c) Transcurridos tres meses desde la finalización del período de información pública sin que la Administración se hubiera pronunciado, los promotores podrán entender aprobados definitivamente los Estatutos, de conformidad con la legislación del procedimiento administrativo común.

d) La aprobación definitiva del proyecto de Estatutos será notificada a los propietarios y demás interesados, publicándose asimismo en el «Boletín Oficial de Cantabria». Los propietarios que no deseen incorporarse a la Junta de compensación deberán solicitar la expropiación de sus bienes y derechos en el plazo de un mes desde que reciban la notificación de la aprobación definitiva de los estatutos.

e) Aprobados los Estatutos la Administración designará su representante en el órgano rector de la Junta y ésta se constituirá en el plazo de tres meses mediante escritura pública.

2. La aprobación de los Estatutos conllevará los efectos previstos en el artículo 146.1, quedando todos los propietarios afectados incorporados por ministerio de la Ley a la misma, salvo que hubieran solicitado la expropiación de sus terrenos.

Podrán también incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la actuación.

Artículo 163. *Bases de Actuación y Proyecto de Compensación.*

1. Salvo lo dispuesto en el artículo 25.1 y en el 79.2 para los ámbitos de propietario único, la Junta de Compensación, una vez constituida, elaborará unas Bases de Actuación que, teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 141 y siguientes, 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 a la Administración responsable y se aprobarán por la Alcaldía o la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el caso de los Proyectos Singulares de Interés Regional, en el plazo de un mes desde la presentación de la documentación completa con las modificaciones que procedan. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado expresamente a los interesados la resolución, las bases se entenderán aprobadas por silencio administrativo.

3. Una vez aprobadas las Bases de Actuación, la Junta, con sujeción a los criterios establecidos en aquellas, 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 los artículos 141 y siguientes y será aprobado por la Administración responsable, de conformidad con el procedimiento previsto en artículo anterior para la aprobación de los Estatutos de la Junta de Compensación. La aprobación definitiva del Proyecto conllevará los efectos previstos en el artículo 146.2.

Artículo 164. *Procedimiento conjunto.*

Si los propietarios que representen, al menos, el 60 por ciento de la superficie de la unidad no hubiesen hecho uso de la previsión recogida en el artículo 79.2, 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 163 de esta ley, con las siguientes particularidades:

a) Deberán incorporar un proyecto de compensación, al objeto de que cualquier propietario pueda oponerse o presentar alternativas.

b) Todos los propietarios deben aportar los títulos de propiedad o de cualquier otro derecho sobre el terreno.

c) En el supuesto de que se manifieste por alguno de los propietarios su deseo de no integrarse en la Junta de Compensación, los derechos correspondientes a su parcela pueden adjudicarse con carácter provisional hasta la finalización del procedimiento expropiatorio y pago del justiprecio.

Artículo 165. *Responsabilidad y facultades de la Junta.*

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Administración 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 a la Administración para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación. Ésta podrá también solicitar a la Administración 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 del ámbito o unidad de actuación, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

Artículo 166. *Obras de urbanización.*

1. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 3 de este artículo, las obras de urbanización e instalaciones públicas 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, sin que, de conformidad con lo establecido en el artículo 125.7, pueda tener una duración superior a diez años.

Artículo 167. *Procedimiento abreviado.*

1. Cuando los terrenos de un ámbito o unidad de actuación pertenezcan a un único propietario o, aun perteneciendo a varios, todos ellos lo acuerden por unanimidad y no se hubiera utilizado la previsión del artículo 79.2, 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 a la Administración responsable en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del Planeamiento o la delimitación de la unidad de actuación. En el Proyecto deberá acreditarse que los terrenos afectados son propiedad de sus promotores, garantizándose 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el caso de los Proyectos Singulares de Interés Regional o el órgano que establezca la legislación de régimen local en el resto de los casos, resolverán 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 del acuerdo de su aprobación o de la aprobación por silencio, expedida por el Secretario de la Comisión Regional de Urbanismo y Ordenación del Territorio en el caso de los Proyectos Singulares de Interés Regional, o del Ayuntamiento en el resto de los casos.

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.ª Sistema de cooperación

Artículo 168. *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 aquellos 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 ciento de la superficie afectada y el Ayuntamiento podrá delegar en ellas cualquier tarea relacionada con la ejecución del planeamiento de que se trate.

Cuando se trate de ejecutar actuaciones sobre el medio urbano, podrán formar parte de la asociación administrativa, además de los propietarios, los demás sujetos legitimados por la legislación estatal, llevando a cabo las obras de urbanización, edificación y rehabilitación que sean precisas.

Artículo 169. *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 131.

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 aplazamientos con los propietarios afectados en el pago de las cargas de urbanización.

Artículo 170. *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 artículo 145.2 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 podrá prever reservas de terrenos edificables o derechos sobre el suelo, subsuelo y vuelo 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 171. *Procedimiento abreviado.*

1. Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada a petición de los propietarios afectados por acuerdo unánime de estos, o 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 o los derechos sobre el suelo, vuelo y subsuelo, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el aprovechamiento que corresponda a la Administración.

Artículo 172. *Aplicación sustitutoria del sistema de cooperación.*

1. La Administración actuante podrá sustituir el sistema de actuación de compensación por el de cooperación, cuando el incumplimiento de los plazos o las dificultades planteadas por los propietarios puedan poner en peligro la ejecución de la actuación urbanística conforme a lo previsto en el Plan.

2. La resolución que determine esta sustitución del sistema de actuación deberá ser motivada y contendrá, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Los incumplimientos apreciados.

b) Estado de ejecución del planeamiento y, en su caso, contenido y alcance de los deberes y obligaciones pendientes de cumplimiento.

c) Instrumentos de ejecución del planeamiento y documentación técnica y administrativa precisa para ultimar la ejecución de la actuación.

3. La resolución por la que se acuerde la aplicación del sistema de cooperación habilitará a la Administración actuante para desarrollar las siguientes actividades:

a) Proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita según el Plan, previa aprobación del proyecto de reparcelación, en su caso.

b) Localizar y ocupar los terrenos en los que se sitúe el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita.

c) Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de planeamiento o de desarrollo del mismo, precisos para la total ejecución de la actuación urbanística.

Artículo 173. *Efectos de la sustitución del sistema por el de cooperación.*

1. La aplicación sustitutoria del sistema de cooperación comportará la afectación legal al desarrollo del mismo de los terrenos, construcciones, edificaciones y derechos que les afecten, efectuándose la anotación de la aplicación de dicho sistema en las inscripciones

registrales de las fincas comprendidas en su ámbito, en la forma prevista en la normativa hipotecaria.

2. La implantación del sistema sustitutorio de cooperación implica la asunción del control directo de la actuación urbanística por parte de la Administración, al objeto de proceder a su total cumplimiento por cuenta y cargo de los propietarios de los terrenos y, en su caso, del agente urbanizador al que corresponda la gestión.

3. La aplicación de este sistema sustitutorio, supone la disolución de la Junta de Compensación y la consiguiente apertura del proceso de liquidación, pudiendo nombrar la Administración un liquidador.

Sección 4.ª Sistema de expropiación

Artículo 174. *Características del sistema de expropiación.*

1. El sistema de expropiación para ejecutar ámbitos o unidades completas de actuación es un sistema de actuación de base pública en el que la Administración o en su caso, el beneficiario de la expropiación obtiene la propiedad de todos los bienes y derechos incluidos en aquellos, ejecuta las obras de urbanización, edificación o rehabilitación o urbaniza y enajena las parcelas resultantes susceptibles de edificación.

2. La Administración podrá ceder las parcelas resultantes a otros entes públicos con la finalidad de construir vivienda protegida, equipamientos comunitarios u otras instalaciones y edificaciones de interés social, siempre que dicha finalidad fuese la que motivó la expropiación de los bienes afectados, en ejecución del planeamiento. En caso contrario, habrá de tenerse en cuenta lo previsto en la legislación de Estado en cuanto al derecho de retasación de los bienes expropiados.

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, previa la apertura de un período de información pública por plazo de veinte días. En el caso de los Proyectos Singulares de Interés Regional no será necesario este trámite si bien, en virtud de lo previsto en el artículo 24.1, la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados deberá formar parte de su documentación para la aprobación inicial y exposición al público.

Artículo 175. *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 176. *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 177. *Justiprecio.*

1. El justiprecio expropiatorio de los derechos o terrenos se determinará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación del Estado. En las actuaciones sobre el medio urbano, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el correspondiente justiprecio expropiatorio en especie, cuando el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes.

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 178. *Procedimiento de tasación conjunta.*

Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) La Administración actuante elaborará 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 la hoja individualizada de justiprecio de cada finca.

b) El proyecto de expropiación se someterá a información pública por el plazo mínimo de un mes, mediante la inserción del correspondiente anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria» y en, al menos, un periódico de difusión regional, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes. Cuando el órgano expropiante no sea el Ayuntamiento, se oirá a éste por igual término de un mes. El período de audiencia a la Administración municipal podrá coincidir en todo o parte con el de los interesados.

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, la Administración actuante aprobará el proyecto y lo notificará 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.

e) En caso de conformidad de los interesados con el proyecto, éste se entenderá aceptado entendiéndose definitivamente determinado el justiprecio expropiatorio.

f) En caso de disconformidad, la Administración actuante dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada al Jurado Provincial de Expropiación, a efectos de que sea este quien fije el justiprecio de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación del Estado.

Artículo 179. *Aprobación y efectos de la tasación conjunta.*

La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

Sección 5.ª Sistema de concesión de obra urbanizadora

Artículo 180. *Características del sistema de concesión de obra urbanizadora.*

1. El sistema de concesión de obra urbanizadora es un sistema de actuación de base pública en el que la Administración concede a un agente urbanizador la realización de las obras de urbanización, edificación o rehabilitación, la localización de los terrenos de cesión obligatoria y la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, obteniendo su retribución de estos conforme a lo convenido con el Ayuntamiento. En las actuaciones sobre el suelo urbano y, en particular, en las de regeneración y renovación urbana la figura del agente urbanizador podrá actuar también como agente encargado de la rehabilitación de edificios.

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 181. *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. Los convenios o negocios jurídicos que el agente urbanizador celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga esta regla será nula de pleno Derecho.

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 agente urbanizador será retribuido por los propietarios en terrenos edificables, aprovechamiento lucrativo 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 182. *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 agente urbanizador y forma de dicha retribución.

3. El pliego definitivo de cláusulas administrativas particulares especificará los criterios que han de servir de referencia para la adjudicación incluyendo, entre ellos, las condiciones económicas, el tiempo, la retribución del agente 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 agente 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 agente urbanizador.

Artículo 183. *Ejecución de la actuación y retribución del agente urbanizador.*

1. El adjudicatario del concurso, para adquirir la condición de agente urbanizador, deberá suscribir los compromisos y prestar las garantías establecidas en el planeamiento y en el pliego de condiciones.

2. El agente 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.

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 ciento el equilibrio económico de la concesión. En el procedimiento que al efecto se sustancie, se dará audiencia a los propietarios y requerirá de informe técnico municipal favorable.

3. El agente 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 agente urbanizador o del Ayuntamiento. La expropiación se iniciará en el plazo máximo de seis meses desde la solicitud.

4. La retribución mediante solares o aprovechamiento lucrativo se efectuará al término de la actuación. 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. Las diferencias de saldo respecto de los gastos de urbanización se compensarán en metálico.

5. Ejecutadas las obras de urbanización, los propietarios recibirán solares urbanizados en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

6. La concesión se extingue con el acto formal de recepción y entrega de las obras de urbanización y de las cesiones obligatorias.

Artículo 184. *Responsabilidad por la actuación.*

1. El agente 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 agente urbanizador responderá de los daños causados por la actuación, salvo que estos sean imputables a las determinaciones del planeamiento o medien instrucciones directas, inmediatas y escritas de la Administración.

Artículo 185. *Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios.*

Las relaciones entre el agente 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 186. *Derechos de los propietarios.*

Son derechos de los propietarios:

a) Recibir información del agente urbanizador sobre el desarrollo de la actuación, así como de los gastos y desembolsos realizados.

b) Presentar al Ayuntamiento y al agente urbanizador sugerencias relativas al desarrollo de la actuación.

c) Exigir del agente urbanizador la correcta ejecución del proyecto de reparcelación y de urbanización, y del Ayuntamiento la vigilancia efectiva y, en su caso, la adopción de medidas para la correcta ejecución de los mismos.

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 187. *Derechos del agente urbanizador.*

El agente 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 del sector público.

d) Ser indemnizado cuando por acuerdo con los propietarios se realicen obras o prestaciones que alteren el coste de la actuación.

Artículo 188. *Deberes del agente urbanizador.*

Son deberes del agente 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 por importe del 4 por ciento de las cantidades fijadas en el estudio económico de la operación objeto de la concesión, que responderá, en general, en caso de incumplimiento de los deberes establecidos en el presente artículo y especialmente de la correcta ejecución de la obra urbanizadora.

Artículo 189. *Caducidad de la concesión.*

1. El incumplimiento por el agente urbanizador 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

Recepción y conservación de las obras de urbanización

Artículo 190. *Recepción de las obras de urbanización.*

1. La recepción de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones corresponde al Ayuntamiento, que habrá de realizarla atendiendo únicamente al cumplimiento de las previsiones y especificaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

Podrán admitirse recepciones parciales de obras de urbanización, instalaciones y dotaciones siempre que las mismas pudieran ser susceptibles de destinarse al uso previsto con independencia de las demás.

Si las obras de urbanización han sido encargadas por el Ayuntamiento, su recepción se regirá por la legislación de contratos del sector público. Si las obras han sido promovidas por otro sujeto, público o privado, su recepción por el Ayuntamiento se adecuará a lo establecido en los restantes apartados de este artículo.

2. Finalizada la ejecución material de las obras de urbanización, el Ayuntamiento deberá proceder a su recepción en el plazo de dos meses, a instancia de la persona o entidad pública o privada promotora de la actuación urbanística, o de cualquier sujeto que haya adquirido parcelas en el polígono o unidad de actuación. El Ayuntamiento manifestará su conformidad o disconformidad con las obras en atención al grado de cumplimiento de las especificaciones del Proyecto de Urbanización y su correcta ejecución material. Si las obras no se hallan en estado de ser recibidas, deberán señalarse las deficiencias observadas a los efectos de su subsanación y, en su caso, el plazo concedido para ello. Si en el plazo citado, el Ayuntamiento no hubiera notificado por escrito al promotor las deficiencias o defectos observados en las obras de urbanización, instalaciones o dotaciones, se entenderá aprobada la recepción mediante silencio administrativo.

3. Una vez recibidas las obras, previa subsanación, en su caso, de los defectos observados, comenzará un plazo de garantía de un año de duración. Si al término de dicho plazo el Ayuntamiento emite un informe favorable, o no se pronuncia durante los quince días siguientes a su conclusión, la persona o entidad promotora quedará relevada de toda responsabilidad, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los vicios ocultos.

Artículo 191. *Conservación de las obras de urbanización.*

1. La conservación de la urbanización, una vez recibida y transcurrido el plazo de garantía de un año, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y servicios correspondientes, es competencia de la Administración actuante.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el deber de conservación corresponderá total o parcialmente a los propietarios constituidos en la correspondiente entidad urbanística de conservación, cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

a) Que se prevea expresamente por el planeamiento, en función de los resultados del informe de sostenibilidad económica. La imposición de este deber a los propietarios por el planeamiento deberá tener un plazo determinado, que será prorrogable. El plazo, así como

la prórroga, se determinará por el Ayuntamiento en función de las circunstancias objetivas que dieron lugar a su imposición, sin que pueda exceder de diez años.

b) Que los propietarios lo asuman voluntariamente. La asunción voluntaria de esta obligación deberá formalizarse en convenio con el Ayuntamiento por un plazo que deberá estar determinado, el cual podrá prorrogarse por periodos sucesivos de la misma duración, cuando de manera expresa se manifieste tal voluntad por los propietarios, sin que en su conjunto puedan exceder de diez años.

3. La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:

a) Con arreglo a la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de actuación correspondiente.

b) En otro caso, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.

c) En su defecto, a tenor de lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

CAPÍTULO VIII

Edificación de los solares para la construcción de vivienda y rehabilitación de los edificios

Artículo 192. *Deber de edificar los solares o de rehabilitar las edificaciones existentes.*

1. Los propietarios deberán edificar los terrenos que el planeamiento destine a la construcción de viviendas y rehabilitar las edificaciones existentes, en los términos establecidos en la presente ley.

2. El deber de edificar y las disposiciones contenidas en el presente capítulo afectan igualmente a los propietarios de las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar en que radiquen, quienes deberán emprender la edificación dentro de los plazos señalados en el artículo siguiente.

3. El deber de rehabilitar afecta a los propietarios de edificaciones a las que el planeamiento prohíba su sustitución total o parcial o imponga la conservación de determinados elementos o su rehabilitación integral, respetando, al materializarse los correspondientes aprovechamientos urbanísticos, los elementos dotados de protección. En los supuestos a que se refiere este apartado, será necesario dar audiencia a los inquilinos, si los hubiera, a los efectos de ejercitar, en su caso, el derecho de retorno, en los términos regulados en la legislación aplicable.

Artículo 193. *Plazos para edificar o rehabilitar.*

1. Los plazos aplicables al cumplimiento del deber de edificar o rehabilitar serán los fijados por el planeamiento urbanístico municipal o de desarrollo, en función de la clasificación y calificación del suelo y de las circunstancias específicas que concurran en determinadas áreas o solares, que serán apreciadas de forma motivada.

2. Salvo que el planeamiento señalara un plazo mayor o en defecto de plazo señalado al efecto, se aplicará el de cuatro años que, en el caso del deber de edificar, comenzará a computarse desde que las parcelas alcancen la condición de solar, en tanto que en el caso del deber de rehabilitar comenzará a computarse desde el requerimiento por la Administración al propietario del deber de rehabilitar.

3. La Administración podrá conceder prórrogas con una duración máxima conjunta de un año, a petición de los interesados, por causas justificadas y de forma motivada. En casos excepcionales, y siempre que no se oponga a una necesidad constatada de viviendas, podrán concederse prórrogas adicionales, que deberán motivarse.

4. El plazo se suspenderá en el momento en que el propietario solicite la correspondiente licencia urbanística o, según el caso, presente la declaración responsable o comunicación. En caso de que el procedimiento para la concesión de la licencia caduque o ésta sea denegada, o si no se iniciaran las obras en el plazo señalado en la correspondiente declaración responsable o comunicación, se reanudará el cómputo del plazo, por el período

que restara en el momento en que se solicitó la correspondiente licencia o se presentó la declaración responsable o comunicación.

Artículo 194. *Consecuencias del incumplimiento de los deberes de edificar o rehabilitar.*

Vencido el plazo concedido para cumplir los deberes de edificar o rehabilitar, incluidas sus eventuales prórrogas, el Ayuntamiento podrá decretar la ejecución subsidiaria o la inclusión del solar en el Registro municipal de edificaciones y solares a efectos de su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o su venta o sustitución forzosa.

Artículo 195. *Ejecución subsidiaria por incumplimiento de los plazos para rehabilitar.*

1. Transcurrido el plazo establecido para la rehabilitación voluntaria, el Ayuntamiento podrá subrogarse en la posición de los propietarios y proceder a la rehabilitación forzosa del inmueble conforme a un proyecto de rehabilitación previamente redactado.

2. Previa a la subrogación, el Ayuntamiento concederá el plazo de un mes a los propietarios del inmueble para que procedan a su rehabilitación. Transcurrido el plazo señalado sin que los propietarios hubieran iniciado los trámites para la rehabilitación o seis meses sin que las obras hubieran dado comienzo, el Ayuntamiento procederá a la rehabilitación forzosa mediante la contratación y ejecución de las obras o efectuará el correspondiente encargo a medio propio.

3. Los propietarios del inmueble estarán obligados al abono de los costes de las obras en función de su coeficiente de participación, hasta el límite del deber legal de conservación establecido en los artículos 253 y siguientes de esta ley.

4. En los supuestos de rehabilitación forzosa se deberá contemplar el derecho de retorno para los inquilinos ocupantes de las viviendas, en los términos establecidos en el capítulo siguiente.

5. Cuando el Ayuntamiento ejecute las obras a través de un tercero, éste asumirá frente a la Administración el deber de rehabilitar en los plazos que se fijen en la adjudicación o encargo que regule la actuación, que en ningún caso podrán ser más largos que los otorgados inicialmente a los propietarios.

Artículo 196. *Áreas y programas de Edificación y Rehabilitación forzosa.*

1. El Ayuntamiento podrá delimitar áreas prioritarias a los efectos de su rehabilitación forzosa en el planeamiento urbanístico municipal o delimitarlas con posterioridad mediante el mismo procedimiento que el establecido en el artículo 119.3 para la delimitación de las unidades de actuación.

2. Asimismo, el Ayuntamiento podrá aprobar programas específicos de edificación y rehabilitación forzosa y celebrar convenios con la Administración autonómica y del Estado a fin de recabar su colaboración técnica y económica en la gestión de las actuaciones que se prevean en los mismos.

CAPÍTULO IX

Derecho de realojo y retorno

Artículo 197. *Los derechos de realojo y retorno.*

1. Toda actuación de transformación urbanística que, en ejecución del planeamiento territorial o urbanístico, requiera el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles construidos de conformidad con el ordenamiento urbanístico, que constituyan su residencia habitual, así como el de los empresarios afectados que se encuentren explotando locales comerciales o de negocio, conllevará para su promotor el deber jurídico de garantizarles el derecho a su realojamiento en el propio ámbito de la actuación y, si ello no es posible, o su uso actual es incompatible o inadecuado para coexistir con la nueva calificación que motiva la transformación urbanística, en el realojamiento más cercano posible, en los términos previstos en esta ley.

A estos efectos, se considera:

a) Ocupante legal de una vivienda destinada a residencia habitual, a quien haya ocupado ésta de manera efectiva, en virtud de su adquisición, arrendamiento o usufructo, durante un período de tiempo igual o superior a ciento ochenta y tres días al año dentro de los dos años inmediatamente anteriores al inicio formal de las actuaciones de gestión urbanística. Se presumirá que la vivienda es la residencia habitual de su ocupante legal, cuando haya figurado simultáneamente como su domicilio fiscal y en el padrón municipal, durante el referido período de tiempo.

b) Empresarios afectados, a quienes estando sujetos al régimen especial de trabajadores autónomos o que, siendo su plantilla de trabajadores no superior a diez, éste sea su único centro de trabajo, y se encuentren explotando un negocio situado en el inmueble que vaya a ser objeto de desalojo, como mínimo con trescientos sesenta y cinco días de anterioridad al inicio formal de las actuaciones de gestión urbanística.

c) Inicio formal de las actuaciones de gestión urbanística, la aprobación inicial de los Estatutos de la Junta de Compensación o, en su caso, del proyecto de compensación de propietario único, cuando se actúe mediante el sistema de compensación; la aprobación inicial del proyecto de reparcelación, cuando se actúe mediante el sistema de cooperación; la aprobación de la relación inicial de bienes y derechos expropiados, cuando se actúe a través de la expropiación forzosa; y la notificación a que se refiere el artículo 182.2, cuando se actúe por el sistema de concesión de obra urbanizadora.

2. También tendrán derecho a su realojamiento las personas que, por razones debidamente justificadas de enfermedad, incapacidad, asistencia a familiares o, por tratarse de víctimas de violencia de género, estuvieran ausentes por haberse visto obligadas a abandonar transitoriamente su residencia habitual.

3. Asimismo, aquellos propietarios que establezcan su residencia habitual en una vivienda afectada por una actuación en ejecución del planeamiento, con posterioridad al inicio formal de las actuaciones de gestión urbanística, tendrán derecho al realojo siempre que se den simultáneamente los siguientes requisitos:

a) Que fuesen propietarios de la vivienda afectada, como mínimo con trescientos sesenta y cinco días de anterioridad al inicio formal de las actuaciones de gestión urbanística.

b) Que hayan transcurrido más de ciento ochenta y tres días desde el inicio formal de las actuaciones sin que, según el caso, se haya aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de compensación, cooperación, el levantamiento de las actas de ocupación o la adjudicación del concurso al agente urbanizador.

c) Que medie causa objetiva que justifique el retorno a la vivienda.

4. No existirá derecho de realojo en los supuestos de actuaciones en edificios o complejos urbanísticos promovidas por la propia comunidad de propietarios titular de los mismos.

5. Toda actuación aislada en suelo urbano en la que no corresponda aplicar la expropiación y requiera el desalojo de los arrendatarios y usufructuarios que, como consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición, no puedan hacer uso de las viviendas que constituyan su residencia habitual, conllevará para el propietario de la finca el deber jurídico de garantizarles el derecho a un alojamiento provisional y a retornar cuando sea posible, siendo ambos derechos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación por el tiempo que reste hasta la finalización del usufructo o del contrato de arrendamiento.

6. 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 denominado plan de realojos, 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.

7. Los costes derivados de garantizar el cumplimiento del deber de realojo y retorno en los términos fijados en esta ley, deberán incluirse dentro de los gastos de urbanización de forma individualizada y pormenorizada.

Artículo 198. *Contenido del derecho de realojo y de retorno.*

1. Para hacer efectivo el derecho de realojo, será preciso poner a disposición de los ocupantes legales previstos en el artículo 197 una vivienda o local por cada una de las viviendas o locales afectados por la actuación, con similares condiciones superficiales, de orientación y vistas, salvo que ello no fuera posible por estar destinado a equipamientos públicos o infraestructuras incompatibles con el uso residencial o porque, de forma motivada, hagan dicho uso inconveniente a juicio del Ayuntamiento. En estos casos, tanto la vivienda como el local comercial de sustitución deberán estar situados en el lugar más próximo posible al anterior, dentro del mismo barrio o, en caso de desaparecer éste, en el más cercano y, siempre que ello fuera posible, con similares condiciones de orientación y vistas a las que tenía la vivienda o local original.

2. La vivienda o local de sustitución se entregarán en el régimen de alquiler, usufructo o propiedad en que se vinieran ocupando, sin que ello les pueda suponer a sus ocupantes, la participación en los gastos derivados de la actuación. La entrega en propiedad de la vivienda o local de sustitución sin participación en los gastos de urbanización, equivaldrá a los derechos sobre el aprovechamiento urbanístico que, según el correspondiente instrumento de equidistribución, le pudieran corresponder al realojado, salvo que éste opte por percibirlos, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

3. En el supuesto de expropiación, la entrega de la vivienda o local de reemplazo a los expropiados equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

4. La vivienda de sustitución tendrá las condiciones de precio de venta o alquiler vigente para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y una superficie adecuada a las necesidades de sus ocupantes, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. En el caso de que el titular del derecho de realojo fuera una persona con discapacidad, la vivienda de sustitución será una vivienda accesible o acorde a las necesidades derivadas de la discapacidad. En ningún caso será impedimento para la adjudicación de una vivienda sometida a algún régimen de protección pública, el hecho de que el titular del derecho de realojo sea propietario de otra vivienda.

5. El reconocimiento del derecho de realojo es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo para la expropiación.

6. El derecho de realojo es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que compartían con el titular, como residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.

7. Para hacer efectivo el derecho de retorno, el propietario de la finca deberá proporcionar una vivienda, cuya superficie no sea inferior al 50 por ciento de la anterior y siempre que tenga, al menos, noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquella y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

8. Asimismo, serán de cargo de los obligados a satisfacer el derecho de realojo o retorno, todos los gastos debidamente justificados que se produzcan por el traslado a la vivienda de sustitución, así como las altas de los servicios y suministros necesarios para poder habitar la vivienda de sustitución.

Artículo 199. *Obligados a dar cumplimiento al deber de realojo y retorno.*

1. Están obligados a dar cumplimiento al deber de realojo:

a) La Administración cuando se actúe por ocupación directa y, en su caso, el beneficiario de la expropiación, cuando se actúe mediante expropiación forzosa, ya sea de forma integrada o aislada.

b) El promotor de la actuación, cuando se opere en ámbitos de actuación integrada mediante procedimientos no expropiatorios.

2. Están obligados a dar cumplimiento al derecho de retorno el propietario de la finca y será ejercitable, si fuera necesario, frente al dueño de la nueva edificación.

3. La garantía del derecho de realojo y retorno quedará sujeta, en primer término, a las reglas contenidas en esta ley, sin perjuicio de los posibles acuerdos a los que

voluntariamente pudieran llegar las partes, incluida su sustitución por una cantidad en metálico.

4. En toda actuación urbanística de regeneración y renovación 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, por tratarse de víctimas de violencia de género en los términos previstos en la legislación de Cantabria para la prevención de la violencia contra las mujeres y la protección a sus víctimas, así como otras circunstancias que pongan de manifiesto un evidente riesgo de exclusión social de esos individuos o grupos.

Artículo 200. *Normas de procedimiento del realojo.*

1. Los instrumentos de planificación territorial y el Planeamiento General podrán establecer las normas de procedimiento que estimen convenientes para el correcto cumplimiento del deber de realojamiento en los términos establecidos en esta ley. En defecto de regulación específica en el Planeamiento General se podrán establecer el planeamiento de desarrollo Parcial o Especial.

2. Sin perjuicio de lo anterior, todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes normas procedimentales comunes:

a) La Administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el artículo 197, mediante cualquier medio admitido en derecho y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con éste. Asimismo, verificará el cumplimiento de lo previsto en el artículo 199.4.

b) Durante el trámite de audiencia o información pública, los interesados, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento podrán solicitar el reconocimiento de dicho derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.

c) Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad y lo notificará a los afectados.

d) La administración actuante verificará que el obligado a dar cumplimiento al derecho de realojo ha puesto a disposición del titular de este derecho, la vivienda de sustitución con carácter previo al desalojo de la vivienda a sustituir.

TÍTULO V

Intervención pública en el mercado del suelo e intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y subsuelo

CAPÍTULO I

Intervención pública en el mercado del suelo

Sección 1.ª Patrimonios públicos del suelo

Artículo 201. *Constitución.*

1. Los Ayuntamientos cuya población de derecho supere los 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 206 de esta ley y, en particular, a la conservación y ampliación de dicho patrimonio.

Artículo 202. *Bienes que integran el patrimonio municipal del suelo.*

1. Integrarán el patrimonio municipal del suelo los siguientes bienes y derechos de titularidad municipal:

a) Los que resulten clasificados como suelo urbano o urbanizable.
b) Los obtenidos como consecuencia de cesiones o su monetización.
c) Los que sean adquiridos con la finalidad de ser incorporados al patrimonio municipal del suelo.
d) Los procedentes del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.
e) Los obtenidos como consecuencia de expropiaciones urbanísticas.
f) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en ellos.
g) Los intereses o beneficios de sociedades o entidades en las que se aporten como capital público bienes de dichos patrimonios.
h) Las transferencias y consignaciones presupuestarias cuyo fin sea la conservación, ampliación o gestión de los mismos.
i) Los ingresos obtenidos como consecuencia de la gestión del propio patrimonio.
j) Los ingresos obtenidos por la transferencia a particulares de aprovechamientos urbanísticos que correspondan a la Administración.
k) Los ingresos obtenidos en concepto de sanciones urbanísticas.
l) Los ingresos obtenidos con el canon de construcciones en suelo rústico.

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 203. *Subsuelo bajo el dominio público y constitución de complejos inmobiliarios.*

1. El planeamiento podrá prever la utilización como bien patrimonial, del subsuelo bajo superficie dotacional pública de forma separada, implicando la desafectación expresa del dominio público.
2. El subsuelo se integrará en el patrimonio municipal de suelo y el vuelo en el dominio público. Ambos coexistirán como complejo inmobiliario o en régimen de propiedad horizontal.

Artículo 204. *Consignación de créditos en los Presupuestos municipales para el patrimonio municipal del suelo.*

Los Ayuntamientos cuya población de derecho supere los 5.000 habitantes, consignarán anualmente en sus presupuestos una cantidad equivalente, al menos, al 5 por ciento del total consignado en el capítulo II del presupuesto de ingresos relativo al Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras con destino al patrimonio municipal del suelo.

Artículo 205. *Reservas de terrenos.*

1. El planeamiento podrá establecer, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación del patrimonio municipal del suelo, o la delimitación de las reservas de terrenos con la misma finalidad.
2. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en el apartado anterior comporta:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cuatro años, prorrogable una sola vez por otros dos años. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia de los propietarios afectados por plazo común de veinte días.
b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en la presente ley.

Los plazos de vigencia de la declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación, y de su eventual prórroga, cuando se trate de suelo urbano, serán la mitad de los expresados en el apartado a) anterior.

3. El procedimiento para efectuar reservas de terrenos no previstos en el Planeamiento 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 206. *Destino del patrimonio municipal del suelo.*

1. Los bienes y fondos integrantes del patrimonio municipal del suelo deberán ser destinados a las siguientes finalidades:

a) Construcción de vivienda protegida.

b) Construcción de edificaciones para usos productivos o terciarios para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración y renovación urbana.

c) Urbanización y ejecución de dotaciones y equipamientos públicos, incluidos los sistemas generales, así como, en su caso, el pago de las expropiaciones necesarias para ello.

d) 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.

e) El pago del justiprecio, cuando la expropiación sea el mecanismo elegido para intervenir en el mercado inmobiliario, o en caso de incumplimiento por sus propietarios del deber legal de uso y conservación, en suelo urbano, por incumplimiento de la función social de la propiedad.

f) Conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio municipal del suelo incluso mediante la adquisición de viviendas destinadas a su cesión o para su arrendamiento por precio inferior al del mercado.

g) Operaciones de iniciativa pública de rehabilitación, renovación o regeneración urbanas, así como ayudas a la iniciativa privada con la misma finalidad.

h) Gastos de realojo y de retorno en actuaciones de iniciativa pública.

i) Compensación o indemnización a propietarios afectados por actos u omisiones de la Administración urbanística que hayan generado responsabilidad patrimonial.

j) 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.

4. Excepcionalmente, los municipios que dispongan de un patrimonio público del suelo, podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento en los términos previstos en la legislación básica del Estado.

Artículo 207. *Cesiones onerosas.*

1. Los terrenos pertenecientes al patrimonio municipal del suelo con calificación adecuada a los fines establecidos en el párrafo a) del artículo 206.1 podrán ser enajenados por los Ayuntamientos. La enajenación se llevará a cabo en virtud de concurso y no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación. 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. No obstante lo previsto en el apartado anterior, se podrá acordar la enajenación directa de los bienes y derechos del patrimonio público del suelo en los siguientes supuestos:

a) Cuando fuera declarada desierta la licitación pública promovida para la enajenación o ésta resultase fallida como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones por parte del adjudicatario, siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde la celebración de la misma. En este caso, las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente o de aquellas en que se hubiese producido la adjudicación.

b) Cuando se trate de solares que, por su forma o pequeña extensión, resulten inedificables y la venta se realice a un propietario colindante.

c) Cuando la titularidad del bien o derecho corresponda a dos o más propietarios y la venta se efectúe a favor de uno o más copropietarios.

d) Cuando la venta se efectúe a favor del titular de un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal.

e) Cuando, por razones excepcionales debidamente justificadas, se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble.

3. Asimismo, los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán transmitirse mediante enajenación o permuta por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, de forma directa:

a) A favor de propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento en la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos.

b) A favor de propietarios a los que corresponda un aprovechamiento inferior al permitido por el planeamiento en la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, únicamente cuando se trate de transmitirles dicho exceso de aprovechamiento.

c) A favor de titulares de derecho de superficie, cuando se trate de transmitirles los bienes sobre los cuales esté constituido el derecho.

d) En caso de permuta, cuando se justifique la idoneidad de los bienes inmuebles a obtener para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico o para la satisfacción de otras necesidades de interés público.

e) A favor de entidades de carácter asistencial, social o sindical sin ánimo de lucro, que promuevan la construcción de vivienda protegida y acrediten su experiencia y medios para garantizar la viabilidad de la promoción.

f) Cuando la enajenación se derive de convenios entre administraciones públicas o entre éstas y sus entes instrumentales.

g) En el caso de edificios de viviendas de titularidad pública o de organismos y empresas mercantiles dependientes, cuando los peticionarios sean sus ocupantes legales.

h) En el supuesto de construcción de vivienda protegida promovidas por organismos públicos o sus entes instrumentales, cuando dicha actividad constituya su objeto específico.

i) En el caso de construcción de edificios públicos destinados a organismos oficiales que requieran un determinado emplazamiento sobre suelos calificados como dotacionales.

j) En el caso de construcción de edificios de servicio público de propiedad pública o de entidades sin ánimo de lucro que requieran un determinado emplazamiento, tales como centros asistenciales, culturales o sanitarios o instalaciones deportivas, y así estuvieran calificados por la ordenación urbanística.

Artículo 208. *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 vivienda protegida. La cesión se llevará a cabo mediante concurso cuyo pliego establecerá las condiciones señaladas en el artículo anterior.

2. Los Ayuntamientos también podrán 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, así como en el supuesto de que el cesionario sea ocupante legal de la vivienda afectada por acuerdo de realojo en forma de permuta total o parcial, justificado por acuerdo expreso con la Administración actuante o incluido en la reparcelación.

Artículo 209. *Competencia.*

La competencia para acordar las permutas, enajenaciones y cesiones de terrenos del patrimonio municipal del suelo a que se refieren los artículos 206, 207 y 208 corresponderá al órgano municipal que, en cada caso, establezca la legislación de régimen local.

Artículo 210. *Derecho de readquisición preferente.*

1. Al enajenar bienes pertenecientes a sus patrimonios de suelo, las Administraciones deberán insertar las cláusulas oportunas que obliguen al adquirente a respetar los compromisos que justifiquen el interés público de la operación, referidos, según los casos, a la urbanización del terreno, a su edificación y al precio de venta de las viviendas resultantes. Estos compromisos deberán estar en concordancia con las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de gestión aplicables.

2. Si el adquirente de un bien procedente de un patrimonio público de suelo lo enajenase antes de su edificación en el plazo de cuatro años desde que lo adquirió, la Administración que se lo cedió podrá readquirirlo al mismo precio al que se lo vendió, o al precio de mercado si fuera inferior.

3. El adquirente de un bien procedente de un patrimonio público de suelo que hubiese adquirido el deber de edificación y pretendiere enajenarlo deberá notificar su propósito a la Administración, que tendrá un plazo de tres meses para ejercitar el derecho de readquisición preferente.

4. Las Administraciones públicas que sean titulares de patrimonios públicos de suelo dotarán créditos presupuestarios para el ejercicio de esta facultad con el carácter de ampliables.

Artículo 211. *Patrimonio regional de suelo.*

1. La Comunidad Autónoma deberá constituir, mantener y gestionar su propio patrimonio regional de suelo y, a tal efecto, se consignarán en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma 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 206 de esta ley.

2. El patrimonio regional de suelo estará integrado por aquellos bienes y derechos de titularidad pública que la Comunidad Autónoma adquiera por expropiación o por cualquiera de los modos previstos en el ordenamiento jurídico para su incorporación formal y expresa a dicho patrimonio y finalidad.

3. La Comunidad Autónoma podrá transmitir o ceder directamente bienes inmuebles del patrimonio regional de suelo, incluso con carácter gratuito, a favor de cualquiera de las entidades integrantes del sector público institucional de Cantabria para fines de utilidad pública o interés social.

4. Serán de aplicación, en lo que proceda, las demás reglas establecidas en esta ley para los patrimonios municipales del suelo.

Artículo 212. *Cesiones entre titulares de patrimonios públicos de suelo.*

Los Ayuntamientos, la Comunidad Autónoma y las entidades integrantes del sector público institucional de cada una de esas administraciones podrán permutar, ceder o transmitir directamente, incluso a título gratuito, todo tipo de bienes inmuebles de los

respectivos patrimonios del suelo para ser destinados a vivienda protegida, parque público de vivienda y usos productivos o terciarios para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración y renovación urbana, 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.

Sección 2.ª Derecho de superficie

Artículo 213. *Derecho de superficie.*

1. Las Administraciones públicas y demás entidades dependientes de ellas podrán constituir derechos de superficie, en los términos de la legislación básica del Estado, para realizar construcciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca de su propiedad o ajena. También se podrán constituir sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones para los fines previstos en el artículo 206.1 de esta ley.

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 la Sección anterior.

Artículo 214. *Extinción del derecho de superficie.*

1. El derecho de superficie se extinguirá por el transcurso del plazo que será necesariamente establecido en su título constitutivo. Dicho plazo no podrá exceder del que establezca como máximo la legislación básica estatal, sin perjuicio de su carácter reconstituible. Una vez extinguido, el propietario del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título por el que se hubiera constituido el derecho. La extinción del derecho de superficie provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

2. El derecho de superficie se extinguirá también si no se edifica en el plazo previsto.

3. Si por cualquier otra causa distinta de las previstas en los apartados precedentes se reunieran en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y de superficie, las cargas que recaigan sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente.

Sección 3.ª Derechos de tanteo y retracto

Artículo 215. *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 vivienda protegida 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 vivienda protegida sin ejecutar.

3. Quedarán igualmente sujetos a tanteo y retracto, en todo caso, como si de transmisión onerosa se tratase, los siguientes negocios jurídicos:

a) La transmisión onerosa de más del 50 por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del 80 por ciento por bienes sujetos a los derechos de tanteo o retracto.

b) El otorgamiento de opción de compra y, en general, cualesquiera otros negocios jurídicos que atribuyan a terceros derechos preferentes y excluyentes a la adquisición de

bienes incluidos en áreas de tanteo y retracto, o de las acciones o participaciones sociales a las que se refiere la letra anterior.

4. 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 216. *Procedimiento.*

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo 215.1 de esta ley podrá efectuarse por el planeamiento urbanístico o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de actuación.

2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

3. En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de actuación supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

4. Los Ayuntamientos remitirán a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos, en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado, en su caso, de copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y extensión del derecho de adquisición preferente.

Artículo 217. *Notificación de transmisión.*

1. Los propietarios de bienes incluidos en una de las áreas a que se refiere el artículo 215 de esta ley deberán notificar a la Administración actuante la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días desde que se haya producido la notificación.

2. También deberán notificar a la Administración actuante la transmisión onerosa de más del 50 por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del 80 por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto, durante un plazo de sesenta días desde que se haya producido la notificación.

3. No podrán efectuarse transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en los apartados anteriores.

Artículo 218. *Ejercicio del retracto.*

1. La Administración actuante podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida en el artículo 217.1 de esta ley, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos, o el precio efectivo de la transmisión resultará inferior o menos onerosa a las restantes condiciones de la misma.

2. Este derecho deberá ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquiriente deberá notificar, en todo caso, a la Administración actuante, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada.

Artículo 219. *Caducidad de la notificación.*

1. Los efectos de la notificación de transmisión a la Administración actuante para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán, si en los cuatro meses siguientes a la misma no se efectúa dicha transmisión.

2. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 220. *Pago del precio.*

1. El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen.

2. 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.

3. Cuando el precio deba pagarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Administración de cualquiera de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de aquella.

4. En el supuesto de vivienda protegida, en ningún caso se podrá superar el precio máximo fijado en la normativa de protección.

Sección 4.ª Registro de edificaciones y solares

Artículo 221. *Registro de edificaciones y solares.*

1. El Registro municipal de edificaciones y solares tiene como función individualizar y registrar los solares y edificaciones inadecuadas o inconclusas, para las que se haya declarado el incumplimiento de los deberes urbanísticos de edificar o rehabilitar en los plazos legalmente establecidos.

2. Será obligatoria la existencia del Registro municipal de edificaciones y solares en aquellos municipios con más de 20.000 habitantes y potestativo en el resto.

3. El Registro municipal de solares será público y podrá ser consultado libremente por cualquier persona, que podrá asimismo instar 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 222. *Inclusión de bienes en el Registro.*

1. La inclusión de un bien en el Registro municipal de edificaciones y solares será obligatoria para el ayuntamiento cuando se den las circunstancias del artículo 221.1 de esta ley. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, iniciará el procedimiento de inclusión del bien en el Registro municipal de edificaciones y solares, previa notificación al interesado.

2. El acuerdo de inclusión de un bien en el Registro contendrá la descripción del bien y su valoración, con indicación separada del valor del suelo y, en su caso, de las obras inacabadas.

3. Se dará traslado del acuerdo de inclusión en el Registro municipal de edificaciones y solares al Registro de la Propiedad.

4. La inclusión de un bien en el Registro municipal de edificaciones y solares supone la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, así como la habilitación al Ayuntamiento para aplicar, en su caso, el régimen de venta o de sustitución forzosa, sin perjuicio de la posibilidad de dictar, en su caso, cuantas órdenes de ejecución fueran precisas para garantizar la seguridad, la salud y el ornato público. Asimismo, implica la imposibilidad del propietario para iniciar o continuar la urbanización y edificación de dichos bienes.

5. La inexistencia del Registro municipal señalado no afectará a la validez y eficacia de las resoluciones declaratorias del incumplimiento, ni a la obligación de la administración actuante de comunicarlas al Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación de suelo del Estado.

Artículo 223. *Venta forzosa.*

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, en el plazo máximo de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro municipal de edificaciones y solares o de la declaración del incumplimiento y de la emisión, en su caso, de la orden oportuna, podrá enajenar en 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 50 por ciento del precio obtenido con la venta de los inmuebles, una vez deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, las sanciones aplicables, se entregará al propietario, correspondiendo la diferencia al Ayuntamiento.

6. El adquirente de solares y construcciones incluidos en el Registro municipal de edificaciones y solares a que se refiere esta sección, tomará posesión de la finca en el plazo máximo de un mes desde que se le notifique la adjudicación y 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.

7. Si es necesaria la obtención de nueva licencia, las obras deberán quedar terminadas en el plazo establecido en la nueva licencia, en caso contrario deberán quedar terminadas en el plazo establecido en la licencia originaria y a falta del mismo, en el de dos años desde la toma de posesión de la finca.

8. El incumplimiento por el adquirente de las anteriores obligaciones determinará de nuevo la inclusión del inmueble en el Registro municipal de edificaciones y solares.

Artículo 224. *Sustitución Forzosa.*

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, en el plazo máximo de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro municipal de edificaciones y solares o de la declaración del incumplimiento y de la emisión, en su caso, de la orden oportuna, podrá seleccionar como sustituto forzoso del propietario a cualquier particular con capacidad suficiente para asumir las responsabilidades del mismo, mediante concurso público, siempre que asuma la obligación de solicitar licencia en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la fecha en que adquiera la disponibilidad del terreno y ejecute las obras de edificación en el plazo en ella establecido.

2. La convocatoria del concurso podrá adoptar la modalidad de expropiación del inmueble con beneficiario privado, la de edificación en la modalidad de aportación mediante el reparto de partes de los productos edificados en régimen de propiedad horizontal entre el adjudicatario promotor y la propiedad o ambas modalidades indistintamente, publicándose 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 sustituto adjudicatario.

3. Los aspirantes a la adjudicación de la sustitución forzosa deberán presentar, además de la acreditación de su capacidad profesional para contratar en los términos de la legislación de contratos, un anteproyecto de edificación o, en su caso, de rehabilitación, así como una memoria de viabilidad económica en los términos establecidos en el artículo 70.4.c) de esta ley.

4. Convocado el concurso público en la modalidad de expropiación con beneficiario privado y sólo se presente una oferta, el Ayuntamiento podrá optar por adjudicar la edificación al ofertante único o abrir un nuevo plazo de un mes, para que puedan presentarse otras ofertas. Cuando se presenten varias ofertas, el Ayuntamiento elegirá motivadamente entre ellas, conforme a los pliegos del concurso que tendrán en cuenta a la hora de establecer los criterios de adjudicación, entre otros factores, el precio de las viviendas resultantes. El Ayuntamiento decidirá acerca de las ofertas presentadas en el plazo de un mes, salvo que se haya optado por permitir su mejora o nuevas proposiciones, en cuyo caso se ampliará un mes más.

5. En la modalidad de aportación será necesaria la aprobación municipal previa de un Pliego de Condiciones que pondere de manera objetiva y proporcionada, como mínimo, los siguientes factores:

a) Mayor calidad del proyecto técnico.

b) Menores costes de la ejecución total de la edificación, desagregando el coste de contrata y los gastos generales, financieros y beneficio del promotor.

c) Menores precios de venta, rentas de arrendamiento y el mayor número de viviendas que el adjudicatario promotor destine a protección pública, en la parte de la edificación que le corresponde en la modalidad de aportación.

d) Cualesquiera otro que contribuya a la mejora del interés general de la sustitución.

6. Elegido el sustituto del titular del inmueble en cualquiera de las dos modalidades, el Ayuntamiento se lo notificará al propietario del terreno y ordenará su anotación en el Registro de la Propiedad, en los términos de la legislación del Estado.

7. El 50 por ciento del precio obtenido con la venta de los inmuebles, una vez deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, las sanciones aplicables, se entregará al propietario.

No obstante, previamente a la resolución de incumplimiento y previa suscripción de convenio entre el Ayuntamiento y la persona titular de la propiedad, se podrá acordar la convocatoria de concurso para la ejecución sustitutoria exclusivamente en la modalidad de aportación, mediante el reparto de la superficie a edificar en régimen de propiedad horizontal entre el adjudicatario y promotor de la construcción y el titular del inmueble, sin proceder a la declaración de incumplimiento y sin aplicación de la sanción anteriormente señalada.

Artículo 225. *Cese de efectos de la inclusión en el Registro.*

Transcurridos los plazos establecidos en los artículos 223 y 224 de esta ley sin que el Ayuntamiento haya iniciado los trámites correspondientes para la venta o sustitución forzosa y, en todo caso, transcurridos dos años de su inclusión, sin que se hayan finalizado dichos procedimientos, quedará sin efecto la inclusión de cualquier inmueble en el Registro municipal de edificaciones y solares y todas sus consecuencias. Transcurridos dos años desde su baja en el registro municipal de edificaciones y solares, se podrá instar nuevamente el procedimiento para su inclusión en el mismo.

Artículo 226. *Ejecución subsidiaria o expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad.*

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores y en los mismos supuestos, el Ayuntamiento podrá acordar la ejecución subsidiaria o bien expropiar los bienes a que se refiere esta sección 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 y será abonado por el Ayuntamiento, una vez deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, las sanciones aplicables.

CAPÍTULO II

Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y subsuelo

Sección 1.ª Autorizaciones previas de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y subsuelo

Subsección 1.ª Autorizaciones de construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico

Subsección 1.ª Autorizaciones de construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico

Artículo 227. *Competencia para autorizar construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable y de lo establecido en el apartado 3 del presente artículo, la autorización para las construcciones, instalaciones y usos permitidos en el artículo 49 de esta ley, en el suelo rústico de especial protección, corresponderá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable y de lo establecido en el apartado 3 del presente artículo, la autorización para las construcciones, instalaciones y

usos permitidos en el artículo 50 de esta ley, en el suelo rústico de protección ordinaria, corresponderá:

a) Al Ayuntamiento, en los municipios con Planeamiento 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 requisitos y condiciones previstos en esta ley, en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial. El motivo que origine esa denegación deberá estar expresamente recogido en las normativas anteriormente mencionadas.

b) A la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los municipios sin Planeamiento General y en todos cuando las instalaciones, construcciones y usos se extiendan a más de un término municipal.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable y el planeamiento territorial, se podrán autorizar directamente, mediante licencia municipal o en su caso, declaración responsable o comunicación, las siguientes actuaciones:

a) Las obras de mantenimiento y conservación de infraestructuras existentes de titularidad pública o privadas de utilidad pública y las de edificaciones preexistentes que no impliquen aumento de volumen, así como la modificación, sustitución, conservación y mantenimiento de sus redes e instalaciones privadas de suministro y depuración que discurran por el interior de la parcela.

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) La construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural incluidos los campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, en las Áreas de Desarrollo Rural a que se refiere el artículo 86 de esta ley.

d) La instalación de paneles solares o fotovoltaicos para el aprovechamiento de energía solar para autoconsumo de potencia inferior a 100 kW y la construcción de instalaciones o elementos accesorios de la edificación o vivienda existente, tales como garajes o porches hasta una superficie máxima de veinte metros cuadrados o instalaciones y edificaciones destinadas a la guarda de aperos de labranza o cobijo de animales domésticos hasta una superficie máxima de seis metros cuadrados.

e) Las pequeñas construcciones en suelo rustico de protección ordinaria y en el de protección agrícola o ganadera destinadas a la guarda de aperos de labranza, siempre que su superficie máxima no supere los seis metros cuadrados y carezcan de cimentación y ventanas, permitiéndose una placa de asiento de hormigón de 20 centímetros de espesor y un hueco para la ventilación con una superficie máxima de 50 centímetros cuadrados.

f) Las obras de construcción, modificación, conservación y mantenimiento de los cierres y vallados de fincas, así como las obras de conservación y mantenimiento de accesos privados existentes.

g) La realización de catas y sondeos, así como, la instalación provisional de instrumentos y torres de medición para la elaboración de proyectos, cálculos técnicos o estudios ambientales.

Artículo 228. *Procedimiento para autorizar construcciones en suelo rústico.*

1. Cuando la competencia para otorgar la autorización corresponda a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de lo previsto en el artículo 227.1 y 2.b), el procedimiento será el siguiente:

a) Solicitud del interesado ante la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acompañada del correspondiente proyecto básico firmado por técnico competente, en el que deberá incluirse:

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

2. En el supuesto de nuevas construcciones, análisis de los posibles riesgos naturales o antrópicos, así como de los posibles valores ambientales, paisajísticos, culturales o

cualesquiera otros que pudieran verse gravemente comprometidos por la actuación y justificación de las medidas propuestas con objeto de prevenir o minimizar los efectos de la actuación sobre los mismos.

3. En los supuestos previstos en el artículo 49.2.h) de obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma sobre edificaciones preexistentes que pretendan incluirse en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico y, en cualquier caso, cuando dichas obras supongan un incremento superior al quince por ciento sobre la superficie edificada existente, deberá aportarse justificación expresa 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 mencionado Catálogo.

4. En los supuestos del artículo 49.2.a) y 49.2.b), el informe que deba emitir en su caso la Consejería competente en materia de desarrollo rural tendrá carácter potestativo, excepto en el supuesto de vivienda vinculada que será preceptivo.

b) Sometimiento del expediente a información pública, por plazo de quince días. El citado trámite será anunciado en el "Boletín Oficial de Cantabria".

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.

Del mismo modo, cuando se trate de medidas compensatorias aprobadas en el seno de un procedimiento de evaluación ambiental, tampoco será necesario el citado trámite de información pública, cuando se acredite que ya han sido sometidas a dicho trámite en el seno del procedimiento ambiental.

Simultáneamente, se solicitará informe al Ayuntamiento, que deberá pronunciarse sobre el cumplimiento del planeamiento vigente y de las normas de aplicación directa, así como sobre la posible existencia de valores ambientales, existencia o inexistencia de riesgos naturales acreditados y, en su caso, sobre la distancia de la edificación prevista al suelo urbano. El informe deberá emitirse en un plazo máximo de un mes, siendo de aplicación la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento y notificar la resolución por el tiempo que medie entre la petición y la recepción del informe, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.

Transcurrido el plazo indicado sin que el Ayuntamiento se haya pronunciado, se entenderá que el informe es favorable.

c) Resolución motivada de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y ulterior notificación al Ayuntamiento y al solicitante interesado.

Cuando se trate de la autorización de usos, construcciones, instalaciones y obras que se extiendan por más de un término municipal, el procedimiento será el mismo con la única diferencia de que la solicitud de informes y la notificación de la resolución de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo se realizará a todos los ayuntamientos afectados por la autorización.

Transcurridos tres meses desde que los informes preceptivos y la documentación completa tengan entrada en el Registro de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo sin que se haya notificado expresamente a los interesados la resolución favorable, ésta se entenderá desestimada por silencio administrativo.

2. Cuando la competencia para otorgar la autorización corresponda a los Ayuntamientos en virtud de lo previsto en el artículo 227.2. a), la solicitud se integrará en el procedimiento previsto para la obtención de licencias urbanísticas, con las siguientes peculiaridades:

a) El trámite de información pública se ajustará a lo establecido en el apartado 1 b) anterior, con las excepciones en él previstas.

b) Simultáneamente, se remitirá solicitud de informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que será vinculante en caso de que proponga la denegación fundada en infracción concreta de los requisitos y condiciones previstos en esta ley o en el planeamiento territorial. El informe deberá emitirse en el plazo máximo de dos meses, una vez recibida la documentación completa, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido favorable.

c) Otorgada la licencia municipal, se notificará dicho otorgamiento a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3. Cuando se trate de autorización de usos, construcciones, instalaciones y obras en suelo y subsuelo situados en servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre en suelo rústico, el procedimiento será el señalado en el artículo 229.1.

4. Las resoluciones de autorización adoptadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo a que se refiere este artículo, son previas e independientes a la licencia urbanística o declaración responsable y se referirán exclusivamente a los usos admisibles, a las características generales de la construcción, instalación u obra y a su integración en el medio y podrán ser concretadas y ajustadas en el proyecto para el que se solicite la correspondiente licencia o declaración responsable, trámite en el que deberá analizarse el cumplimiento del planeamiento municipal y resto de la normativa. Estas autorizaciones tendrán la vigencia de un año, durante el cual deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal o declaración responsable, pudiendo ser objeto de prórroga por un plazo máximo de seis meses por causas justificadas.

5. Cuando se solicite la autorización para la implantación de usos o instalaciones en suelo rústico con vigencia temporal limitada, pero que sean susceptibles de reiterarse para temporadas o periodos posteriores, el interesado podrá hacerlo constar así en su solicitud, y la resolución de la Comisión Regional podrá autorizarlo advirtiendo que la autorización dará cobertura al uso temporal solicitado en periodos sucesivos en tanto se mantenga sin modificación el marco normativo aplicado y las características del uso sobre el que se ha concedido la autorización.

En estos casos, una vez concedida la autorización de la Comisión Regional para la implantación temporal del uso o instalación, bastará que el interesado presente una declaración responsable en la que se haga constar que las condiciones del uso o la instalación que se pretende implantar son las mismas que las que se autorizaron para un periodo anterior.

6. En ningún caso se entenderán adquiridas, en virtud de lo previsto en este artículo, facultades en contra de la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico.

Subsección 2.ª Autorizaciones de construcciones, instalaciones y usos en suelo y subsuelo situados en servidumbre de protección del dominio marítimo terrestre

Artículo 229. *Autorizaciones de usos, construcciones, instalaciones y obras en suelo y subsuelo situados en servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.*

1. En el suelo rústico, urbano y urbanizable situado en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, la autorización para los usos, construcciones, instalaciones y obras permitidos por la legislación de Costas, corresponderá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo mediante el procedimiento del artículo 228.1 con las siguientes particularidades:

a) Una vez que se reciba la documentación completa, se remitirá al órgano competente en materia de costas de la Administración General del Estado 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, siendo de aplicación la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento y notificar la resolución por el tiempo que medie entre la petición y la recepción del informe, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.

b) La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo dará traslado de la resolución del procedimiento, en el plazo máximo de diez días, al solicitante interesado, al Ayuntamiento y al órgano competente en materia de costas de la Administración General del Estado y será independiente de la correspondiente licencia urbanística, declaración responsable o comunicación que deba tramitarse ante el Ayuntamiento.

2. No obstante, para las obras permitidas del apartado 2.c) de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la autorización regulada en el apartado anterior, será sustituida por la presentación ante la Comisión Regional de Ordenación del

Territorio y Urbanismo, de una declaración responsable en la que de manera expresa y clara, se manifieste que tales obras no supondrán un aumento del volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y que se cumple 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 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, tendrá la vigencia de un año y será independiente de la correspondiente licencia urbanística, declaración responsable o comunicación que deba tramitarse ante el Ayuntamiento.

3. En el supuesto de tala de árboles, no será preciso el trámite de información pública, y la documentación exigible será la requerida por la legislación de costas y, en su caso, por la normativa forestal.

Sección 2.ª Autorización de las actuaciones de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo

Artículo 230. *Disposiciones comunes a las actuaciones de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo sujetas a control administrativo.*

1. Las actuaciones de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación de conformidad con lo establecido en este y en los artículos siguientes, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados.

2. No podrán realizarse las actuaciones a que se refiere el apartado primero en cualquier terreno en que fuere necesaria una concesión o autorización previa o, en su caso, declaración responsable o comunicación, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sectorial o en la presente ley, sin que se acredite el otorgamiento de la misma o su presentación. Su denegación impedirá la obtención y el otorgamiento de la licencia municipal o, en su caso, la realización de dichas actuaciones, al amparo de una declaración responsable o comunicación.

3. Las licencias urbanísticas, las comunicaciones y las declaraciones responsables urbanísticas para la realización de obras o el ejercicio de actividades se sujetarán al procedimiento establecido en la normativa sobre régimen local y a lo que establezcan las correspondientes ordenanzas municipales.

4. Para la primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y las de reconstrucción o sustitución de edificaciones existentes será necesario que las obras estén finalizadas y que la dirección facultativa de las obras certifique bajo su responsabilidad que son aptas para su uso conforme al planeamiento urbanístico y al resto de normativa aplicable, lo que será verificado en el correspondiente trámite de primera ocupación, conforme a lo previsto en esta ley.

En el caso de edificaciones o instalaciones destinadas específicamente al desarrollo de actividades mercantiles, comerciales o de servicios no sujetas a comprobación ambiental, será necesario además, que la dirección facultativa certifique que las instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad, previstas en la normativa sectorial y el planeamiento urbanístico para su puesta en marcha, lo que será verificado en el correspondiente trámite de puesta en funcionamiento de la actividad, de acuerdo con lo previsto en esta ley.

En el caso de actividades sujetas a comprobación ambiental, se estará a lo dispuesto en su normativa de aplicación.

5. Sin perjuicio de lo previsto en el título VI de esta ley, la resolución administrativa que declare la paralización o clausura en cualesquiera de las actuaciones a que se refiere este artículo por realizarse sin la correspondiente licencia, declaración responsable o comunicación, o sin ajustarse a la misma en lo esencial, podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio de la actuación de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo y, en su caso, la imposibilidad de instar un procedimiento con ese objeto por un periodo no inferior a un año.

6. Los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística podrán establecer un régimen transitorio que regule la permanencia, modificación o extinción de la eficacia de licencias, declaraciones responsables urbanísticas o comunicaciones y en general de cualesquiera otros títulos administrativos habilitantes para el desarrollo de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 de este artículo, cuando se produzca un cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística. Asimismo, podrán regular el régimen transitorio al que deben sujetarse dichos actos, cuyo procedimiento se hubiera iniciado con anterioridad y no estuviera resuelto a la entrada en vigor del cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 231. *Licencia urbanística. Eficacia.*

1. La licencia urbanística es el acto administrativo municipal mediante el que se autoriza la realización de cualquier acto urbanístico de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

La licencia urbanística no excluye la necesidad de obtener previamente las autorizaciones o concesiones que en cada caso sean pertinentes de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sectorial o en la presente ley.

2. La licencia urbanística legitima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el órgano competente, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

3. Las licencias urbanísticas se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento territorial y urbanístico vigentes en el momento de la resolución, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico.

4. La resolución denegatoria de una licencia urbanística será siempre motivada.

Artículo 232. *Declaración responsable y la comunicación. Eficacia.*

1. La declaración responsable o comunicación por escrito del interesado, se presentará ante el Ayuntamiento, en los términos previstos en esta ley. El Ayuntamiento podrá verificar en cualquier momento la concurrencia de los requisitos exigibles y podrá ordenar, mediante resolución motivada, el cese de la actuación cuando no se ajuste a los mismos.

2. La declaración responsable y la comunicación conformes con el planeamiento y la normativa urbanística legitiman para la realización de su objeto y surtirán plenos efectos desde el momento de la presentación en el registro de la totalidad de la documentación requerida, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

El documento de declaración responsable urbanística deberá contener:

a) Los datos previstos en la legislación en materia procedimental para las solicitudes de inicio de procedimientos a instancia del interesado.

b) La identificación de la actuación urbanística a realizar, sus características y su ubicación.

c) Manifestación expresa y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable. En particular, deberá manifestarse que la actuación pretendida no se realiza sobre bienes que dispongan de algún tipo de protección conforme a la normativa de patrimonio cultural, no es exigible la obtención de licencia según la normativa sectorial y la actuación no altera los parámetros de ocupación y altura y no conlleva incrementos en la superficie construida o el número de viviendas.

d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización de la actuación objeto de la declaración.

e) Documentación técnica suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional competente, cuando así venga exigido por la legislación aplicable.

3. Cuando se requiera de alguna autorización o informe administrativo previo, la declaración responsable o comunicación tendrá que presentarse necesariamente acompañada de aquellos o, en su caso, del certificado administrativo del silencio producido.

4. La actuación sujeta a declaración responsable o comunicación se iniciará, interrumpirá o finalizará en los plazos previstos en la normativa de aplicación que, de no establecer otro distinto, será de dos meses para su comienzo y de un año para su finalización. Cuando se trate de la ejecución de obras, la propia declaración responsable indicará expresamente, conforme a lo dispuesto en este apartado, el plazo de iniciación y finalización de las mismas. Este plazo podrá ser prorrogado a instancia del interesado en los términos previstos con carácter general en la legislación del procedimiento administrativo.

5. Por resolución de la Administración pública competente se declarará la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, cuando devengan incompatibles con la ordenación territorial o urbanística por un cambio sobrevenido de ésta o desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

a) La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable.

b) La no presentación, ante la Administración competente, de la declaración responsable con la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimento de lo declarado.

c) La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.

d) El incumplimiento de los requisitos necesarios para la ocupación o utilización conforme al uso previsto. En este caso, si la Administración no adopta las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas, de conformidad con la legislación básica en materia de suelo.

6. En ningún caso se entenderán adquiridas, en virtud de lo previsto en este artículo, facultades en contra de la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico. Las actuaciones sujetas a declaración responsable o comunicación que se realicen sin haberse presentado la misma, cuando sea preceptiva, o que excedan de las declaradas, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

Artículo 233. *Actuaciones sujetas a licencia urbanística.*

1. Están sujetas a previa licencia urbanística, en los términos previstos en la presente ley:

a) Las parcelaciones urbanísticas que no provengan de una reparcelación y las divisiones y segregaciones de fincas en todo tipo de suelo.

b) Todas las obras de construcción e implantación de edificaciones e instalaciones de nueva planta y las de reconstrucción o sustitución de edificaciones existentes, así como la legalización de cualquier obra realizada sin licencia o declaración responsable o sin ajustarse a las mismas.

c) Todas las obras de urbanización, salvo lo previsto en el apartado 4 de este artículo, y los movimientos de tierra y explanaciones.

d) Las obras y actuaciones sobre edificaciones existentes y su cambio de uso total o parcial cuando no esté sujeto a declaración responsable o comunicación.

e) La demolición de construcciones y edificaciones existentes, salvo lo previsto en el apartado 3 de este artículo.

f) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, cierres y vallados de fincas.

g) La colocación de construcciones prefabricadas e instalaciones móviles.

h) Las actividades sujetas a control ambiental integrado, susceptibles de incidir en la salud y seguridad de las personas y de afectar de forma significativa al medio ambiente.

i) Las demás actuaciones no previstas en el artículo siguiente salvo que la normativa sectorial establezca que están sujetas a declaración responsable o comunicación.

2. El acto de otorgamiento de la licencia urbanística de obras fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las mismas, así como sus posibles prórrogas a instancia del interesado.

3. No están sujetas a previa licencia, las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución a las que se refiere el artículo 254, ni los actos de las Administraciones públicas necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad urbanística.

4. Tampoco estarán sujetas a licencia:

a) Las actuaciones a que se refiere el artículo 235.4.

b) Aquellas actuaciones exceptuadas por su legislación sectorial.

c) Aquellas obras de urbanización que hayan sido previamente autorizadas como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización.

d) Aquellas actuaciones auxiliares tales como el acopio de materiales o la instalación de casetas de obra y en general aquellas necesarias para la ejecución de una obra autorizada por licencia.

e) Aquellas actuaciones que estén expresamente sujetas a declaración responsable o comunicación según lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 234. *Actuaciones sujetas a declaración responsable o comunicación.*

1. Salvo que la normativa sectorial establezca otra cosa, las actuaciones señaladas en este artículo se sujetarán a la correspondiente declaración responsable o comunicación.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 230.2, se sujetarán a declaración responsable ante la administración:

a) Las obras en cualquier clase de suelo, sobre edificaciones, construcciones e instalaciones existentes que sean de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, siempre que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación en materia de edificación y con el resto de la normativa vigente.

b) Las obras en cualquier clase de suelo, sobre edificaciones, construcciones e instalaciones existentes que requieran proyecto de acuerdo con la legislación en materia de edificación o con el resto de la normativa vigente, salvo que:

1. Se encuentren fuera de ordenación.
2. Se alteren los parámetros de ocupación y altura.
3. Conlleven incrementos en la superficie construida computable.
4. Se trate de edificaciones que dispongan de algún tipo de protección conforme a la normativa de patrimonio cultural.
5. Sea exigible la obtención de licencia según la normativa sectorial.

c) La primera ocupación de las edificaciones de la letra anterior, ya estén sujetas a licencia o a declaración responsable, siempre que la dirección facultativa de la obra certifique bajo su responsabilidad que las obras se encuentran terminadas, su destino es conforme a lo autorizado en la licencia o a lo manifestado en la declaración responsable con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente autorizadas o declaradas y con el resto de la normativa de aplicación.

d) Los cambios de uso en toda o en parte de las edificaciones en cualquier clase de suelo siempre que no se encuentren fuera de ordenación y el planeamiento urbanístico no lo impida.

e) Las actividades no sujetas a control ambiental y la instalación de paneles solares o fotovoltaicos para el aprovechamiento de energía solar para autoconsumo de potencia inferior a 100 kW en cualquier clase de suelo, salvo que se trate, en este último caso, de parcelas o edificaciones que dispongan de algún tipo de protección conforme a la normativa de patrimonio cultural.

f) La realización en cualquier clase de suelo de catas y sondeos, así como, la instalación provisional de instrumentos y torres de medición necesarios para la elaboración de proyectos, cálculos técnicos o estudios ambientales.

g) Los proyectos de ejecución de obras que hayan obtenido previa licencia urbanística.

3. Los Ayuntamientos sujetarán a declaración responsable la primera ocupación de las edificaciones señaladas en el artículo 233.1 b), siempre que cuenten con licencia urbanística de obras concedida y la dirección facultativa de la obra certifique que se encuentren terminadas y su destino es conforme a la licencia concedida con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente autorizadas y al resto de la normativa de aplicación.

4. Será objeto de comunicación a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho y en particular los siguientes:

a) Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que los titulares quedarán sujetos con carácter solidario a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación, que se realice al amparo de dicha licencia o declaración responsable.

b) El inicio de las obras de urbanización que hayan sido previamente autorizadas como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización.

c) El inicio de las obras de edificación o, en su caso, de edificación y urbanización simultánea.

d) Aquellas actuaciones auxiliares tales como el acopio de materiales o la instalación de casetas de obra y, en general, aquellas necesarias para la ejecución de una obra autorizada por licencia.

e) Actuaciones de regeneración ambiental.

Artículo 235. *Actuaciones promovidas por las Administraciones públicas y sus entidades pertenecientes al sector público.*

1. Las actuaciones relacionadas en los artículos 233 y 234 que promuevan órganos de las administraciones públicas o de cualquier otra entidad perteneciente al sector público institucional estarán sujetos a control municipal, salvo los supuestos exceptuados por la legislación aplicable.

2. Cuando se trate de actuaciones de las relacionadas en el artículo 233, la Consejería competente por razón de la materia o, en su caso, la entidad perteneciente al sector público institucional remitirá al Ayuntamiento correspondiente el proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes informe sobre la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor. Si el Ayuntamiento informase que el proyecto es conforme con el planeamiento municipal o transcurriese un mes sin que el Ayuntamiento emita informe expreso, se podrá continuar con el procedimiento y autorizar la actuación.

En caso de que el Ayuntamiento considerase disconforme el proyecto con el planeamiento municipal, el expediente será elevado por la Consejería interesada al Consejo de Gobierno que, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, podrá decidir si, por razones de urgencia o excepcional interés público, procede ejecutar las obras, ordenando en tal caso la modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en la presente ley.

En otro caso, la Consejería o entidad interesada podrá efectuar los cambios precisos en el proyecto para ajustarlo al planeamiento municipal, o bien no iniciar la obra hasta que se produzca la modificación del planeamiento que permita la ejecución del proyecto.

3. El Ayuntamiento podrá, en todo caso, acordar la suspensión de las obras a que se refiere el artículo 234 cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o contradicción con el planeamiento y notificará dicha suspensión al órgano o entidad redactores del proyecto y a la Consejería competente en materia de urbanismo, a los efectos previstos en el artículo 232.5. En tal caso, el expediente será elevado al Consejo de Gobierno, en idénticos términos que en el apartado anterior que podrá levantar dicha suspensión y obrar en cualquiera de los sentidos descritos en el apartado anterior.

4. Sin perjuicio de lo señalado en los apartados anteriores, las obras públicas municipales, y aquellas ejecutadas por las Administraciones públicas cuyo destino sea la entrega posterior a las entidades locales correspondientes se entenderán autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto.

Artículo 236. *Información en las obras.*

1. En los casos de obras y demás supuestos de edificación y derribo a que hace referencia el artículo 233, será requisito imprescindible disponer a pie de obra de copia autorizada de la licencia urbanística. Asimismo, el titular de la licencia estará obligado a situar en lugar visible desde la vía pública un cartel informativo que, en extracto, haga referencia a las principales características de aquella incluyendo, en todo caso, la identificación de los constructores o promotores, así como, el nombre de los responsables técnicos.

2. Si la actuación no está sujeta a licencia, pero sí a declaración responsable o a comunicación, deberá exhibirse una copia de esta registrada en el Ayuntamiento.

3. 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 287 de esta ley.

4. Los Ayuntamientos, mediante ordenanza, fijarán las características e información contenida en los carteles informativos a que hace referencia el apartado 1.

Artículo 237. *Licencias urbanísticas, declaración responsable o comunicación y los suministros de obra y definitivo.*

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 o, en su caso, la declaración responsable o comunicación ante la administración, fijando como plazo máximo de duración del contrato, el establecido en ella o en sus posibles prórrogas, para la ejecución de las obras. Transcurridos dichos plazos, 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 las licencias, declaraciones responsables o comunicaciones a la Administración exigibles de acuerdo con lo previsto en esta ley y en la normativa de comprobación ambiental.

Sección 3.ª Procedimiento de concesión de las licencias urbanísticas

Artículo 238. *Documentación y plazos de tramitación de las licencias urbanísticas.*

1. Las solicitudes de licencias urbanísticas se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, en los supuestos en los que así se determine por la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes, conforme a lo establecido en la normativa estatal aplicable.

2. Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo máximo de un mes y las restantes licencias urbanísticas en el de tres meses. El plazo para resolver las licencias urbanísticas se suspenderá en los términos previstos con carácter general, en la legislación del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, desde que se soliciten los informes vinculantes, concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración General del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su emisión. Transcurrido el plazo de resolución de la licencia urbanística sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo.

3. El plazo de concesión de las licencias urbanísticas de obras se suspenderá si resultaren deficiencias que el interesado pueda subsanar en el plazo que al respecto le conceda el Ayuntamiento en los términos previstos con carácter general, en la legislación del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. 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 deberán estar en posesión de la correspondiente autorización o concesión de titular del bien con carácter previo a su concesión.

5. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, cuando de conformidad con la normativa sectorial fueran preceptivos uno o varios informes de otras Administraciones públicas con carácter previo a la resolución de la correspondiente solicitud de licencia, el Ayuntamiento los solicitará de forma simultánea y notificará al interesado la suspensión del procedimiento hasta su recepción. Una vez recibidos se levantará la suspensión del plazo y se resolverá lo que proceda.

Artículo 239. *Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.*

1. Las licencias urbanísticas que por la naturaleza de las actuaciones que amparan así lo requieran, se concederán por un plazo determinado, para su inicio, su interrupción, y finalización, que se deberá reflejar expresamente en el acto de su otorgamiento.

2. En las licencias urbanísticas de obras, el plazo para el inicio y la finalización de éstas, se fijará conforme a lo previsto en la normativa municipal, que de no establecer otro distinto, será de seis meses para su comienzo y de tres años para su finalización. Estos plazos se computarán desde la fecha de notificación de la concesión de la licencia urbanística.

3. Las licencias urbanísticas serán prorrogables, a instancia del interesado en los términos previstos con carácter general, en la legislación del procedimiento administrativo.

4. La licencia urbanística caduca si cumplidos los plazos fijados en la misma, con sus correspondientes prórrogas, no han dado comienzo o finalizado respectivamente las actuaciones en ella autorizadas, mediante la apertura del correspondiente expediente con audiencia, en todo caso, al interesado. En el acto de notificación de la licencia se hará expresa advertencia de esta circunstancia.

5. La declaración de caducidad de la licencia urbanística, implicará la extinción automática de sus efectos y, en su caso, la incoación del correspondiente expediente sancionador.

6. Declarada la caducidad de la licencia urbanística, las actuaciones en ella autorizadas no se pueden iniciar ni proseguir si no se obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística en vigor.

Sección 4.ª Relación entre los distintos tipos de licencias y licencias provisionales

Artículo 240. *Relaciones entre los distintos tipos de licencias y otros títulos administrativos.*

1. La declaración responsable para la primera ocupación presupone la licencia de obras, o, en su caso, la declaración responsable que la sustituye, en los supuestos del artículo 234.2.

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 declaración responsable que habilite para el desarrollo de la actividad se exigirá con carácter previo o simultáneo a la presentación de la declaración responsable u obtención de la licencia de obras. Ello no obstante el Ayuntamiento otorgará la licencia de obras bajo condición resolutoria a resultas del expediente de actividad.

3. De conformidad con lo establecido en la normativa ambiental, las actuaciones de edificación y uso del suelo y del subsuelo sujetos a licencia urbanística, que requieran para su ejecución, instalación o funcionamiento algún tipo de control ambiental, quedarán condicionados, en su caso, a la correspondiente autorización ambiental integrada, evaluación de impacto ambiental o comprobación ambiental, según proceda.

Artículo 241. *Licencias provisionales.*

1. Se podrá otorgar licencia para autorizar usos y obras provisionales en los supuestos previstos en los artículos 39.5 y 45 de esta ley.

2. Los usos y obras a que se refiere el apartado anterior se podrán autorizar siempre 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 las licencias y se hará constar por el interesado en el Registro de la Propiedad.

3. Asimismo, se podrá exigir la prestación de aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía suficiente para responder, en su caso, de los gastos de restauración de los terrenos a la situación anterior a la concesión de la licencia provisional.

Sección 5.ª Edificación y urbanización simultánea

Artículo 242. *Edificación y urbanización simultáneas.*

1. La autorización de la edificación de terrenos en suelo urbano que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidad de actuación requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización que, en la solicitud de licencia, el interesado asuma los siguientes compromisos:

a) Ejecutar la edificación de forma simultánea a la urbanización del frente o frentes de parcela sobre la que se pretenda construir, así como, el resto de las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios públicos, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) Prestar garantía, de carácter real o financiera, para hacer frente a la ejecución de las obras de urbanización, y a los costes íntegros derivados de la eventual ejecución subsidiaria de dichas obras de urbanización por el municipio en cuantía suficiente a juicio de éste, no inferior al 50 por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas.

c) No utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso, que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No será exigible la prestación de garantía cuando la licencia sea solicitada por una Administración pública o cualquier entidad perteneciente al sector público institucional, y cuente con consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras de urbanización de que se trate.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la prohibición de usar lo edificado. El Ayuntamiento podrá ejecutar subsidiariamente las obras de urbanización, con cargo a la garantía depositada, hasta donde ésta alcance y el resto a costa del obligado, en cuyo caso una vez ejecutada la urbanización, se podrá levantar la suspensión de usar lo edificado, siempre que se cumplan el resto de requisitos para autorizar su uso.

Si no fuera posible ejecutar subsidiariamente la urbanización por causa imputable al obligado, el Ayuntamiento, además de la prohibición de usar lo edificado, abrirá el correspondiente expediente contradictorio y resolverá la caducidad de la licencia, con obligación de restituir la parcela a su estado anterior y pérdida de la fianza depositada.

Sección 6.ª Otras licencias

Artículo 243. *Declaración responsable de primera ocupación.*

1. La declaración responsable para la primera ocupación tiene como finalidad verificar el cumplimiento efectivo de las prescripciones contenidas en la licencia de obras y de los usos autorizados en la misma.

2. La citada declaración requerirá certificación de la dirección facultativa de las obras que acredite el cumplimiento de las condiciones de la correspondiente licencia urbanística y la aptitud para su uso conforme a la normativa exigible.

3. La declaración responsable de primera ocupación será exigible para las construcciones de nueva planta, modificaciones sustanciales y ampliaciones.

Artículo 244. *Declaración responsable y comunicación.*

1. Con carácter previo al inicio de la actividad o de la apertura del establecimiento y, en su caso, para el inicio de la obra o instalación que se destine específicamente a una actividad, los interesados presentarán ante el ayuntamiento respectivo una declaración

responsable en la que pondrán en conocimiento de la Administración municipal sus datos identificativos acompañando, al menos:

a) Una memoria explicativa de la actividad que se pretende realizar;
b) la manifestación explícita del cumplimiento de todos los requisitos exigibles de acuerdo con la normativa vigente para el ejercicio de la actividad y de que los locales e instalaciones reúnen las condiciones de seguridad, salubridad y las demás previstas en el planeamiento urbanístico;
c) declaración de que han pagado los tributos municipales exigibles;
d) que cuentan con todas las autorizaciones e informes preceptivos exigibles para el inicio de la actividad o de la apertura del establecimiento y, en su caso, para el inicio de la obra o instalación;
e) que dispone de los títulos que habiliten para la ocupación del dominio público cuando sea necesario.

Junto con la declaración responsable podrán acompañar la documentación técnica que resulte exigible según la naturaleza de la actividad o instalación de que se trate, el resto de documentación justificativa de los extremos indicados en el párrafo anterior, así como otros documentos que estimen oportunos. También podrá aportar, en su caso, el certificado, acta o informe de conformidad emitido por las entidades colaboradoras de certificación reguladas en la presente ley.

2. Si para el desarrollo de la actividad es precisa la realización de una obra, la documentación anterior se presentará con la declaración responsable o solicitud de licencia de obra, según proceda según la legislación urbanística. Una vez terminada la obra, se presentará comunicación para el inicio de la actividad.

3. Estará sujeto al régimen de comunicación el cambio de titularidad de las actividades e instalaciones, siendo el nuevo titular el responsable de realizar la comunicación.

4. En el caso de actividades e instalaciones que afecten a dos o más términos municipales, deberá presentarse la declaración responsable ante cada uno de los ayuntamientos.

5. Toda la documentación requerida en el presente artículo podrá presentarse electrónicamente. Las comunicaciones y resoluciones de la Administración se tramitarán del mismo modo.

Artículo 245. *Licencias en edificios fuera de ordenación.*

En las edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación podrán otorgarse licencias, en los supuestos a que se refiere el artículo 115, salvo que se trate de edificaciones construidas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la licencia.

Sección 7.ª Revocación de los títulos administrativos habilitantes de actuaciones sujetas a control administrativo

Artículo 246. *Revocación de licencias y resto de títulos administrativos habilitantes por cambio del planeamiento.*

1. Cuando actuaciones de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo sujetos a las licencias y resto de títulos administrativos habilitantes para la ejecución de las actuaciones de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo sujetos a control administrativo devengan incompatibles con la ordenación territorial o urbanística por un cambio sobrevenido de ésta, el Ayuntamiento actuará de conformidad con las siguientes reglas, salvo que el nuevo instrumento de ordenación territorial o urbanística estableciese un régimen distinto:

a) En caso de actuaciones de edificación en ejecución, el Ayuntamiento podrá optar entre permitir la terminación de las obras, quedando el edificio en alguna de las situaciones previstas en los artículos 115 y 116, o impedirlo revocando la licencia o dictando resolución de cese en los términos del artículo 232.5 si se trata de actuaciones amparadas en una declaración responsable o comunicación.
b) En caso de no haberse iniciado la edificación y en el resto de actuaciones que no sean de edificación, procederá a la revocación de la licencia o el cese en los términos del

artículo 232.5 si se trate de actuaciones amparadas en una declaración responsable o comunicación.

2. En cualquiera de los casos, se requerirá audiencia del interesado y, de acordarse la revocación o resolución de cese, se establecerá en la misma resolución la indemnización que, en su caso, corresponda según lo establecido en la legislación estatal.

Artículo 247. *Supuestos de responsabilidad administrativa.*

La responsabilidad administrativa derivada del otorgamiento de las licencias urbanísticas y del resto de títulos administrativos habilitantes para la ejecución de las actuaciones de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo sujetas a control administrativo, será exigible en los supuestos y con los efectos previstos en la legislación básica del Estado.

CAPÍTULO III

Parcelaciones y segregaciones

Artículo 248. *Indivisibilidad de las parcelas.*

1. Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.
b) En el suelo urbano de los municipios sin Plan serán indivisibles las parcelas inferiores a doscientos cincuenta metros cuadrados.

2. 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.
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 249. *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 250. *Parcelaciones ilegales. Efectos.*

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente ley, en la legislación sectorial y en el planeamiento territorial y urbanístico.
2. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en los lotes resultantes de una parcelación ilegal.

Artículo 251. *Régimen de autorización de las parcelaciones y segregaciones.*

1. Toda parcelación referida a fincas del suelo urbano o urbanizable queda sujeta a licencia municipal.
2. Sin perjuicio del informe previo previsto en el artículo 48 de esta ley, quedan igualmente sujetas a licencia las segregaciones de fincas en el suelo rústico.

Artículo 252. *Licencias de parcelación y segregación.*

1. Las solicitudes de licencia de parcelación irán acompañadas de la documentación exigida por el Planeamiento General, suscrita por un técnico competente que, en todo caso,

contendrá al menos, memoria justificativa, planos a escala adecuada del estado actual y de la parcelación propuesta, incluyendo las edificaciones o construcciones existentes en las mismas, así como una copia de los títulos de propiedad. En la memoria se harán constar los objetivos de la parcelación, una descripción de las nuevas parcelas resultantes, así como de su aprovechamiento privatizable.

2. Las solicitudes de segregación irán acompañadas de la documentación exigible por el Planeamiento General y, en su defecto, por la misma documentación prevista en el apartado anterior para las parcelaciones.

3. Corresponde a la Alcaldía resolver sobre el otorgamiento de las licencias de parcelación o de segregación, que indicará, en su caso, las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas. Cuando se trate de segregaciones de terrenos con fines no agrarios en suelo rústico, será preceptiva la solicitud del informe previo previsto en el artículo 48 de esta ley.

4. La licencia se otorgará en el plazo máximo de dos meses. Transcurrido dicho plazo desde que la documentación completa tenga entrada en el registro municipal, sin haber recibido notificación alguna el interesado podrá entender desestimada su solicitud.

CAPÍTULO IV

El deber de conservación y su límite: la declaración de ruina

Artículo 253. *Deberes de uso y conservación.*

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a los usos que resulten compatibles con el planeamiento y están obligados a conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, libres de especies invasoras y, en todo caso, en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad universal y habitabilidad. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio cultural, rehabilitación urbana y accesibilidad, así como cualquier otra que pudiera ser de aplicación.

En el suelo rústico y en el urbano y urbanizable que esté vacante de edificación, el deber de conservación supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprenderá, además:

a) La realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en legislación vigente, relativa a la ordenación de la edificación, incluidas aquellas que consistan en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en su caso, en sus normas técnicas de desarrollo.

b) La realización de las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del entorno urbano, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

c) Además, cuando se trate de edificaciones residenciales, supondrá la obligación de disponer de un informe de evaluación del edificio actualizado, cuando ello resulte exigible de acuerdo con su normativa específica, en los términos por ella establecidos.

2. Constituirá límite del deber legal de conservación de las edificaciones e instalaciones los supuestos de ruina previstos en el artículo 255 de esta ley.

3. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando, para obtener mejoras de interés general, la

Administración ordene actuaciones que superen dicho límite, correrán de su cargo en todo aquello que lo superen.

4. Salvo lo previsto en el artículo 254.5, el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

5. En aquellos supuestos en los que el valor de las obras supere el límite del deber legal de conservación, los propietarios podrán optar por la solicitud de la declaración de ruina o por acordar con el Ayuntamiento la realización de las actuaciones necesarias para la adecuada conservación del inmueble conforme a cualquiera de las siguientes opciones:

a) Que sean los propietarios quienes ejecuten las obras reintegrándose de la administración, el importe de los gastos que excedan del límite del deber de conservación.

b) Que sea la administración quien ejecute las obras, con derecho a reintegrarse de los propietarios, el importe de los gastos que se encuentren dentro del límite deber de conservación.

6. 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 sustitución o venta forzosa.

Artículo 254. *Órdenes de ejecución.*

1. Los Ayuntamientos, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrán ordenar a los propietarios de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cuando no lo hicieren de forma voluntaria, la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones en las debidas condiciones para dar cumplimiento a los deberes de uso y conservación a que se refiere el artículo 253 de esta ley. 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 y si las mismas exceden o no del límite del valor de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación, con indicación de su plazo de ejecución y determinarán la afección real del inmueble al cumplimiento de la obligación de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en los términos y con los efectos previstos en la legislación del Estado.

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 hasta el límite del valor de las que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación que les corresponde. Ello, no obstante, el Ayuntamiento podrá ofrecer las ayudas y subvenciones que considere apropiadas.

4. Cuando las obras ordenadas excedan del límite del valor de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación, el Ayuntamiento acompañará a la orden de ejecución, sin perjuicio de la posterior liquidación definitiva, la resolución de concesión de la correspondiente subvención por importe equivalente al valor de las obras que excedan de dicho límite. Si no lo hiciere, los propietarios interesados podrán optar por la demolición de las edificaciones o por solicitar las mencionadas subvenciones, en cuyo caso la orden de ejecución quedará en suspenso hasta que el Ayuntamiento se pronuncie.

5. En los casos de incumplimiento injustificado total o parcial de la orden de ejecución, dentro del plazo conferido al efecto, la Administración pública competente podrá proceder a su ejecución subsidiaria, o aplicar cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta.

En tales supuestos, el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación podrá elevarse hasta el 75 por ciento del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

Acordada la elevación de dicho límite, la Administración remitirá al Registro de la Propiedad certificación para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

6. El incumplimiento de las órdenes de ejecución podrá conllevar, además, la imposición de multas coercitivas de 300 a 3.000 euros, de forma reiterada, en intervalos de tres meses, hasta alcanzar el límite del valor de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación, para lograr la ejecución de las obras ordenadas.

Artículo 255. *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. Una vez declarada la ruina, el propietario podrá optar entre la demolición o la rehabilitación, no obstante, en el caso de bienes culturales y otros bienes catalogados se adoptarán las medidas más adecuadas a la finalidad conservadora que justificó su protección y, en todo caso, a lo previsto en el apartado 5 de este artículo.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación del edificio o planta afectada sea superior a la mitad del valor de construcción de un nuevo edificio o planta, excluyendo el valor del suelo, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

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 y en aquellos municipios en los que exista registro municipal de edificios y solares, incluirá el solar resultante en el mismo.

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.

6. El plazo de resolución del procedimiento para la declaración de ruina no podrá exceder de un año.

TÍTULO VI

Disciplina urbanística

CAPÍTULO I

Protección de la legalidad urbanística y restauración de la realidad física alterada

Sección 1.ª Inspección urbanística

Artículo 256. *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 257. *Deber de colaboración con la inspección.*

1. Los particulares, promotores, constructores y agentes urbanísticos deberán permitir la inspección de los edificios, fincas y construcciones al objeto de verificar la adecuación de las actuaciones sujetas a control administrativo de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo a la normativa de ordenación territorial y urbanística aplicable, así como, en su caso, a las condiciones de la licencia.

2. Con el fin de reforzar la eficacia de los actos en materia de disciplina urbanística, las administraciones competentes procurarán la coordinación de su acción administrativa con el Registro de la Propiedad, mediante la utilización de los mecanismos establecidos en la legislación vigente en materia de inscripción y anotación preventiva de actos de naturaleza urbanística, sin perjuicio de las funciones que el ordenamiento jurídico reconoce a los notarios y registradores.

Artículo 258. *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. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad, estando facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación de las actuaciones de transformación, construcción, edificación y uso del suelo a la normativa de ordenación urbanística y de ordenación del territorio aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido. Las Administraciones, así como los particulares, estarán obligados a prestarles la colaboración que precisen.

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 259. *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. De cada visita de inspección se levantará acta, en la que deberá dejarse

constancia suficiente de los datos identificativos de todas las personas intervinientes y de la calidad en la que respectivamente lo hagan y de los hechos, circunstancias, datos y resultados de la actuación que se practique.

b) La propuesta de incoación de expedientes sancionadores.

Sección 2.ª Protección y restauración de la legalidad urbanística

Artículo 260. *Actuaciones sujetas a control administrativo en ejecución sin licencia, orden de ejecución, declaración responsable o comunicación o sin ajustarse a sus condiciones.*

1. Cuando se estuvieran ejecutando actuaciones sujetas a control administrativo de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo sin licencia, orden de ejecución, declaración responsable o comunicación, o sin ajustarse a sus condiciones, la Alcaldía, de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa comprobación, dispondrá la paralización inmediata de las obras o actuaciones de ejecución, la incoación del correspondiente procedimiento sancionador y la apertura del correspondiente procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística que podrá culminar con alguno de los siguientes acuerdos:

a) Si las actuaciones fueran incompatibles con la ordenación territorial o urbanística, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva a costa del interesado.

b) Si las actuaciones fueran compatibles con la ordenación territorial y urbanística, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o, en su caso, presente la correspondiente declaración responsable o comunicación. Si el interesado no lo hiciera en el plazo concedido, se procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo a) anterior.

2. Acordada la paralización de las actuaciones, 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, reiteradas en períodos de tres meses, hasta un máximo de diez y por un importe, cada vez, de un 10 por ciento del coste estimado de las actuaciones realizadas.

3. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística será de un año a contar desde la fecha de su iniciación. El periodo de dos meses previsto para instar la legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restauración, en los términos previstos en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

4. Acordada la demolición, reconstrucción o el cese de actividad, será de aplicación en lo que proceda, lo dispuesto en el artículo 266 de esta ley.

Artículo 261. *Actuaciones sujetas a control administrativo llevadas a cabo sin licencia, orden de ejecución, declaración responsable o comunicación o sin ajustarse a sus condiciones.*

1. Siempre que no hubieran transcurrido más de cuatro años o de quince en los supuestos del artículo 265, desde la total terminación de las actuaciones sujetas a control administrativo de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo sin licencia, orden de ejecución, declaración responsable o comunicación, o sin ajustarse a sus condiciones, la Alcaldía, de oficio o a instancia de cualquier interesado, sin perjuicio de la incoación del procedimiento sancionador, previa comprobación, iniciará el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, que podrá culminar con alguno de los siguientes acuerdos:

a) Si las actuaciones fueran incompatibles con la ordenación territorial o urbanística, se decretará su demolición, reconstrucción o, en su caso, el cese del uso, a costa del interesado.

b) Si las actuaciones fueran compatibles con la ordenación territorial y urbanística, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o, en su caso, la correspondiente declaración responsable o comunicación, con la advertencia de que procederá la demolición, reconstrucción o cesación de uso a su costa en caso de no

hacerlo. Si el interesado no lo hiciera en el plazo concedido, se procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo a) anterior.

2. Sin perjuicio de la imposición de las sanciones a que hubiere lugar, cuando el ordenamiento jurídico aplicable al caso hubiera variado entre el momento de la ejecución de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 de este artículo, y el momento de la resolución del correspondiente procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, será de aplicación el que se encuentre vigente en el momento de dictarse la resolución que finalice el procedimiento.

3. A efectos de lo dispuesto en este artículo, se entenderán concluidas las actuaciones desde el momento en que los terrenos, construcciones o instalaciones quedaron dispuestos para su destino final sin necesidad de ninguna actuación material sustantiva posterior.

4. El plazo para notificar la resolución del procedimiento de restauración de la legalidad se regirá por lo dispuesto en el artículo 260.3 de esta ley.

5. El transcurso del plazo a que se refiere el apartado 1 de este artículo 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 a que se refiere el artículo 115 de esta ley, salvo que con posterioridad el titular obtuviera la oportuna licencia municipal.

6. Acordada la demolición, reconstrucción o el cese de actividad, será también de aplicación, en lo que proceda, lo dispuesto en el artículo 260.2 y 266 de esta ley.

Artículo 262. *Subrogación de la Comunidad Autónoma en las competencias de la Alcaldía respecto a las actuaciones sujetas a control administrativo llevados a cabo en suelo rústico sin autorización administrativa, orden de ejecución o sin ajustarse a sus condiciones.*

En el caso de actuaciones sujetas a control administrativo llevados a cabo en suelo rústico, sin autorización, orden de ejecución o sin ajustarse a sus condiciones, la competencia para adoptar las medidas previstas en los artículos anteriores corresponderá, indistintamente, a la Alcaldía 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 263. *Actuaciones sujetas a control administrativo en ejecución al amparo de una licencia, orden de ejecución, declaración responsable o comunicación, manifiestamente ilegal.*

1. Cuando se estuvieran ejecutando actuaciones de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo al amparo de una licencia, orden de ejecución, declaración responsable o comunicación que constituyan manifiestamente una infracción urbanística muy grave o grave, la Alcaldía, de oficio o a instancia de parte, dispondrá la suspensión inmediata de los efectos de dichos actos de control administrativo y la consiguiente paralización de las obras iniciadas.

2. La Alcaldía, en el plazo de diez días y acompañando copia del acto de suspensión, procederá a dar traslado del acto de control administrativo suspendido al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Si la Sentencia judicial pertinente declarara la nulidad del acto de control administrativo, la Alcaldía decretará la demolición, reconstrucción o cese de lo indebidamente actuado, siendo igualmente de aplicación, en lo que proceda, lo dispuesto en el artículo 260.2 y 3 y 266 de esta ley.

Artículo 264. *Actuaciones sujetas a control administrativo llevadas a cabo al amparo de una licencia u orden de ejecución, declaración responsable o comunicación manifiestamente ilegal.*

1. En aquellos actos de control administrativo a que se refiere el artículo 230 que constituyan manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, el Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, dispondrá su revisión de conformidad con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. Anulado el acto de control administrativo, el Alcalde decretará la demolición, reconstrucción o cese de lo indebidamente actuado, siendo igualmente de aplicación, en lo que proceda, lo dispuesto en el artículo 260.2, 261.5 y 266 de esta ley.

3. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, se entenderán concluidas las actuaciones sujetas a control administrativo desde el momento en que los terrenos, construcciones o instalaciones quedaron dispuestos para su destino final sin necesidad de ninguna actuación material sustantiva posterior.

Artículo 265. *Protección de zonas verdes, espacios libres, dotaciones públicas y suelo rústico.*

1. Las actuaciones de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo a que se refiere el artículo 230 que se realicen sin licencia, orden de ejecución, declaración responsable o comunicación, o sin ajustarse a sus condiciones o con infracción de la zonificación o uso urbanístico sobre terrenos calificados como zonas verdes, espacios libres y dotaciones públicas son imprescriptibles y quedarán sujetas al régimen jurídico establecido en los artículos 260 y 261 sin que sea de aplicación en tales supuestos la limitación de plazo establecida en el artículo 261.

2. Asimismo, las actuaciones de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo a que se refiere el artículo 230 que se realicen sin licencia, orden de ejecución, declaración responsable o comunicación, o sin ajustarse a sus condiciones o con infracción de la zonificación o uso urbanístico sobre suelos rústicos quedarán sujetas al régimen jurídico establecido en los artículos 260, 261 y 262, con la salvedad de que el plazo de prescripción será de 15 años.

Artículo 266. *Suspensión de suministros, demolición de lo indebidamente llevado a cabo y anotación en el Registro.*

1. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera actuación, obras, usos o edificaciones a que se refieren los artículos 260, 261 y 263 serán notificadas a las empresas suministradoras de agua, energía y servicios de telecomunicaciones, 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, en su caso, previa resolución favorable del correspondiente procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.

3. La demolición de lo indebidamente llevado a cabo, cuando las actuaciones hubieran sido declaradas incompatibles con la ordenación territorial o urbanística en el correspondiente procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, se ejecutarán en los plazos establecidos en la resolución. Transcurrido ese plazo, la Administración podrá acordar la imposición de multas coercitivas reiteradas por lapsos de tiempo que se estimen suficientes.

La cuantía de esas multas coercitivas ascenderá al 5 por ciento del valor de la actuación, obra, uso o edificación declarados incompatibles y es independiente de las posibles sanciones por la infracción urbanística, sin que puedan superar el 30 por ciento del valor indicado, a partir del cual se procederá a la ejecución subsidiaria a costa del infractor.

4. Las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que la administración pudiera adoptar, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, por parte del órgano competente para resolver el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.

CAPÍTULO II

Infracciones y sanciones

Sección 1.ª Infracciones

Artículo 267. *Infracciones urbanísticas y compatibilidad con otras medidas de protección y restauración 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.

Cuando la ley se refiere a actuaciones de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo, comprende tanto las construcciones o instalaciones fijas como las móviles o desmontables, incluidas caravanas y otros elementos rodantes.

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, incluido cuando así esté previsto, la imposición de multas coercitivas, 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.

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 algunas actuaciones de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo.

Artículo 268. *Clasificación de las infracciones urbanísticas.*

Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

Artículo 269. *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 territorial o urbanístico relativas a la transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo cuando afecten a superficies destinadas a zonas verdes, espacios libres públicos, equipamientos de titularidad pública, dotaciones de dominio público 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 o leve.

Artículo 270. *Infracciones graves.*

1. Son infracciones graves las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de esta ley o del planeamiento territorial o urbanístico 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) Las actuaciones de división que incumplen las normas sobre parcelaciones, salvo que estén tipificadas como infracción muy grave.

b) La realización de obras cuyo coste supere los 10.000 euros, en suelo rústico de protección ordinaria de municipios con planeamiento, careciendo de los requisitos o autorizaciones exigidos por la ley.

c) La realización de obras cuyo coste supere los 10.000 euros, en suelo rústico que no reúna los requisitos del artículo 46.1 de municipios sin planeamiento, careciendo de los requisitos o autorizaciones exigidos por la ley.

d) 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.

e) La realización de obras de urbanización sin plan o norma que las autorice.

f) La realización de actuaciones sujetas a control administrativo de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo, cuyo coste supere los 10.000 euros sin la preceptiva licencia, autorización, orden de ejecución, declaración responsable o comunicación, o contraviniendo sustancialmente sus condiciones, salvo cuando la infracción esté tipificada como muy grave.

g) La ejecución de actuaciones de consolidación, modernización o incremento de su valor en instalaciones y construcciones declaradas fuera de ordenación, cuyo coste supere los 10.000 euros, sin la preceptiva licencia, autorización, orden de ejecución, declaración responsable o comunicación, o contraviniendo sustancialmente sus condiciones.

h) El incumplimiento de los plazos fijados en las órdenes de ejecución.

i) La manipulación o declaración equívoca en los proyectos o certificados de los técnicos competentes incluidos en ellos.

j) El incumplimiento por parte de las empresas suministradoras de sus obligaciones de exigir las pertinentes licencias, autorización, declaración responsable o comunicación para el otorgamiento de los servicios o de suspender los suministros cuando así se ordene conforme a lo establecido en esta ley.

k) La tala de masas arbóreas incluidas en inventario o catálogo municipal, cuando su gestión no esté atribuida a la Consejería con competencias en materia forestal.

l) La no dotación al edificio de las medidas de eficiencia energética previstas en el proyecto constructivo, cuando al amparo de lo establecido en el artículo 65 se hubiera autorizado una reducción de los estándares urbanísticos.

m) 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 271. *Infracciones leves.*

1. Son infracciones leves las acciones y omisiones que supongan incumplimiento de esta ley o del planeamiento territorial o urbanístico 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 de actuaciones sujetas a control administrativo de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo, sin la preceptiva licencia, autorización, orden de ejecución, declaración responsable o comunicación, o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actuaciones sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o el daño producido a los intereses públicos tenga escasa entidad.

c) Las acciones u omisiones que impidan o dificulten el ejercicio de la función de inspección urbanística.

d) La no paralización inmediata de las obras tras la recepción del correspondiente requerimiento.

e) El incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en la licencia, autorización, orden de ejecución, declaración responsable o comunicación.

f) 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.

g) El incumplimiento del deber de realizar en tiempo y forma el Informe de Evaluación de los edificios exigido por la legislación vigente.

h) Las infracciones a las que se refieren las letras b), c), f) y g) del artículo anterior, cuando su coste no supere los 10.000 euros.

Artículo 272. *Personas responsables.*

1. En las infracciones en materia de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo serán responsables los propietarios de los terrenos, los promotores, los constructores de las obras y los técnicos autores del proyecto y directores de las obras.

2. En las infracciones derivadas de una licencia u orden de ejecución ilegal serán responsables los facultativos que hubiesen informado favorablemente el proyecto.

También serán responsables las autoridades que hubieran otorgado o dictado una licencia u orden de ejecución ilegales y, en su caso, los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor, sin los informes previos exigibles o cuando estos fueren desfavorables.

3. En las infracciones en materia de segregaciones o parcelaciones, serán responsables los propietarios iniciales y los promotores de la actividad o agentes que hubieran intervenido como intermediarios y los técnicos autores del proyecto.

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. No obstante, en las infracciones relativas al deber de cumplimentar o presentar el informe de evaluación de edificios, será responsable el propietario o, tratándose de una comunidad de propietarios o agrupación de comunidades del edificio o complejo inmobiliario, aquellos propietarios integrantes de la misma que sean responsables por acción u omisión de tal incumplimiento.

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 273. *Responsabilidad de las personas jurídicas.*

Las personas jurídicas serán responsables 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 274. *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 aquel 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 consume.

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.ª Sanciones

Artículo 275. *Tipos de sanciones y cuantía de las mismas.*

1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas con multas de las siguientes cuantías:

a) Las infracciones muy graves desde 30.001 a 300.000 euros.
b) Las infracciones graves desde 3.001 a 30.000 euros.
c) Las infracciones leves, desde 300 a 3.000 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 aquellas que corresponda otorgar a la Comunidad Autónoma.

3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 267 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 276. *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. Si dictado el acuerdo de incoación el interesado, en el primer trámite, formulase alegaciones reconociendo la comisión de la infracción y acreditase la restauración de la legalidad urbanística mediante la legalización o demolición de lo indebidamente construido, se dictará resolución sancionadora imponiendo la sanción pecuniaria por un importe que será del 50 por ciento de la cuantía de la sanción prevista en grado mínimo. Si el interesado reconociera la responsabilidad y procediera a la restauración de la legalidad urbanística en un momento posterior a la incoación, pero antes del dictado de la resolución sancionadora, se le impondrá una sanción pecuniaria por un importe que será del 75 por ciento de la cuantía de la sanción prevista en grado mínimo.

En todo caso, serán igualmente aplicables las reducciones previstas en la legislación del procedimiento administrativo común para los casos de reconocimiento de responsabilidad y pago voluntario de la sanción.

4. 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 277. *Procedimiento sancionador.*

1. La potestad sancionadora se ejercerá mediante procedimiento 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 un año. 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 notificará al Ministerio Fiscal suspendiéndose el procedimiento administrativo hasta que la autoridad judicial se pronuncie.

5. La sanción penal o la administrativa no excluye la adopción por parte de la Administración competente de medidas de protección, restauración o indemnización previstas en esta ley que no tengan carácter de sanción.

Artículo 278. *Ejecución de las sanciones y restablecimiento de la legalidad urbanística.*

La resolución sancionadora es independiente de la resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística. Sin perjuicio de lo previsto en la normativa tributaria para las sanciones no satisfechas, no se podrá resolver la legalización de aquellas actuaciones sujetas a control administrativo que hubieran sido declaradas compatibles con la ordenación territorial o urbanística en el seno del correspondiente procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, mientras estuviera pendiente, en su caso, el abono de cualesquiera sanciones impuestas al amparo de lo establecido en este capítulo por la comisión de las mismas actuaciones que se pretendan legalizar.

Artículo 279. *Prescripción de sanciones.*

1. Las sanciones impuestas por infracciones muy graves prescribirán a los tres años de su imposición. Las sanciones 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 280. *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 en el sentido que disponga la Ley de Protección de Datos, 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 el artículo 270.2 a), b), c), d) y g) de esta ley.

Artículo 281. *Afectación de las sanciones.*

Las cantidades que ingrese la Administración como consecuencia de sanciones por infracciones previstas en esta ley forman parte del Patrimonio Municipal o Regional de Suelo, y se destinarán a los fines previstos en esta ley.

Artículo 282. *Competencia.*

1. La competencia para incoar el procedimiento sancionador corresponde a la Alcaldía 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 corresponde a la Alcaldía.

3. En el caso de competencias Autonómicas en materia sancionadora será competente para incoar y resolver el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo.

TÍTULO VII

Organización administrativa y régimen jurídico

CAPÍTULO I

La comisión y el consejo regional de ordenación del territorio y urbanismo y la comisión de coordinación intersectorial

Artículo 283. *La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

1. La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo es el órgano consultivo y de gestión en las materias de ordenación del territorio y urbanismo a que se refiere la presente ley.

2. La Comisión actuará en Pleno y en Comisión Permanente. El Reglamento interno podrá crear, además, las Secciones o Ponencias que considere oportunas.

3. Con carácter general, el Pleno de la Comisión será competente para conocer, informar y llevar a cabo cuantas funciones le sean atribuidas a la Comisión por la presente ley u otras Leyes relacionadas con el planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico general. La Comisión Permanente asume todas las demás funciones de la Comisión relacionadas con los informes, autorizaciones y demás intervenciones en el ámbito de la ejecución, la gestión y aplicación del planeamiento. Las funciones de la Comisión Permanente podrán ser avocadas por el Pleno en los términos que reglamentariamente se determinen.

4. La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo estará presidida por el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y estará integrada por un máximo de 27 miembros en representación de las distintas Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma, la Administración General del Estado, Corporaciones Locales, Universidad de Cantabria, Colegios Profesionales y personas de acreditada competencia en la materia, de acuerdo con lo que reglamentariamente se determine.

5. La Comisión Permanente estará integrada por un mínimo de 8 miembros en representación de las distintas Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma, la Administración General del Estado, Corporaciones Locales y Colegios o personas de acreditada competencia en la materia, en los términos que reglamentariamente se determinen.

6. Podrán participar en la Comisión, como ponentes con voz, pero sin voto, funcionarios técnicos adscritos a la Consejería. Asimismo, el Presidente podrá invitar a participar con voz, pero sin voto, a las personas que considere oportuno para el mejor asesoramiento de la Comisión.

Artículo 284. *El Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

1. El Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo, adscrito a la Consejería competente en materia de ordenación territorial, es el 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.

Artículo 285. *La Comisión de Coordinación Intersectorial.*

1. La Comisión de Coordinación Intersectorial es el órgano consultivo de colaboración, coordinación y cooperación, representativo de los distintos órganos y entidades administrativas de la Comunidad Autónoma que, preceptivamente, deban emitir informe en la tramitación de los distintos instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico y tiene como función principal resolver las posibles discrepancias o incoherencias que pudieran surgir entre los distintos informes sectoriales, que formen parte de aquellos expedientes que se tramiten ante la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. La Comisión estará presidida por el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y estará integrada por, al menos, un representante de cada una de las Consejerías, actuando como secretario el que lo sea de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3. Cuando existan varios órganos pertenecientes a una misma Consejería que deban emitir el informe a que se refiere el apartado primero, el Presidente podrá invitar a sus titulares de oficio o a petición de estos.

Asimismo, el Presidente invitará al Ayuntamiento para que acompañado del equipo redactor del Plan pueda expresar ante la Comisión su punto de vista y plantear o aclarar cuantas dudas se susciten. También podrá invitar a participar a las personas que considere oportuno para el mejor asesoramiento de la Comisión.

4. Mediante Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno se regulará la composición y funcionamiento de la Comisión de Coordinación Intersectorial.

CAPÍTULO II

Acciones y recursos administrativos

Artículo 286. *La vía de apremio.*

Cuando los Ayuntamientos utilicen la vía de apremio para exigir a los propietarios el cumplimiento de sus deberes urbanísticos se dirigirán, en primer término, 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 287. *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 de ordenación territorial y urbanística, 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 actuaciones sujetas a control administrativo de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismos 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 las actuaciones sujetas a control administrativo de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se reputan ilegales estuviese amparada por licencia y ejecutada con arreglo a sus condiciones, 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 243.3, se publique la terminación de la obra.

Artículo 288. *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 susceptibles de incidir en la salud y seguridad de las personas y de afectar de forma significativa al medio ambiente que estuvieren directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas.

Artículo 289. *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 III

Convenios urbanísticos

Artículo 290. *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. En ningún caso, la indemnización consistirá en el abono de una cantidad superior a las contraprestaciones que hubiese recibido el administrado por lo que entrega a la administración de no mediar el convenio, calculado al mejor valor de entre los de la fecha del convenio o la fecha del incumplimiento, más los daños y perjuicios acreditados que se le hubieren ocasionado.

4. La negociación, celebración y cumplimiento de los convenios urbanísticos se rigen por los principios de transparencia y publicidad. Serán nulos los convenios de gestión con el promotor en perjuicio del propietario.

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 291. *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 292. *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 293 de esta ley.

2. La competencia para aprobar estos convenios en el ámbito municipal será del órgano municipal que determine la legislación de régimen local, 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 aquel 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 293. *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 aquel.

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 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. En las actuaciones integradas en las que no se actúe por el sistema de expropiación, cuando haya ocupantes legales de viviendas o actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y por lo tanto deba procederse a su realojo o traslado o a la extinción de la actividad, se podrá establecer un acuerdo con los ocupantes legales o los titulares de las actividades económicas y el promotor de la actividad urbanizadora y, en defecto de acuerdo, una propuesta de convenio a los mismos efectos.

6. La competencia para aprobar estos convenios en el ámbito municipal corresponde al órgano municipal que determine la legislación de régimen local, previa apertura de un período de información pública por plazo no inferior a veinte días sobre el proyecto de convenio.

Artículo 294. *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 aquel 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 295. *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.

3. Asimismo, los convenios se integrarán en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria regulado en el artículo 8 de esta ley.

Disposición adicional primera. *Modificaciones en la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.*

1. Todas las referencias genéricas realizadas por la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de agosto de ordenación del territorio y régimen urbanístico del suelo, se entenderán hechas a esta ley.

No obstante, las referencias realizadas por la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral en las disposiciones adicionales primera y cuarta; la disposición transitoria segunda apartados 2 y 3 y la disposición transitoria décima se entenderán hechas específicamente a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de agosto de ordenación del territorio y régimen urbanístico del suelo.

2. Todas las referencias concretas realizadas en los siguientes artículos de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral a la Ley 2/2001, de 25 de agosto de ordenación del territorio y régimen urbanístico del suelo se entenderán hechas respectivamente, a los siguientes artículos de esta ley:

– La referencia del artículo 3.1 se entenderá hecha al artículo 95 de esta ley.
– La referencia del artículo 20.2 se entenderá hecha al artículo 80 de esta ley.
– La referencia del artículo 20.3 se entenderá hecha al artículo 18 de esta ley.
– La referencia del artículo 26.3 se entenderá hecha al artículo 228 de esta ley.
– La referencia del artículo 27.1 se entenderá hecha al artículo 228 de esta ley.
– La referencia del artículo 27.2 se entenderá hecha al artículo 229 de esta ley.
– La referencia del artículo 28 b) se entenderá hecha al artículo 85 de esta ley.
– La referencia del artículo 32.1 a) se entenderá hecha al artículo 68 g) de esta ley.
– La referencia del artículo 37.1 se entenderá hecha al artículo 18 de esta ley.
– La referencia del artículo 46.2 a los planes especiales en suelo rústico se entenderá hecha a las áreas de desarrollo rural del artículo 86 de esta ley.
– La referencia del artículo 54 a) se entenderá hecha al artículo 25 de esta ley, en cuanto al procedimiento y al 23 y 24 de esta ley, en cuanto a su contenido.
– La referencia del artículo 54 b), se entenderá hecha al artículo 22 de esta ley.
– La referencia del artículo 56.2, se entenderá hecha al artículo 81, en cuanto al contenido de los Planes Especiales y al artículo 109 de esta ley, en cuanto al procedimiento de modificación del Planeamiento Urbanístico.
– La referencia del artículo 60, se entenderá hecha al artículo 204 de esta ley.
– La referencia del artículo 61.1, se entenderá hecha al artículo 205 de esta ley.
– La referencia del artículo 61.5, se entenderá hecha al artículo 205.1 de esta ley.
– La referencia del artículo 63, se entenderá hecha al Título VI de esta ley.
– La referencia del artículo 64.2, se entenderá hecha al artículo 269 de esta ley.
– La referencia de la disposición transitoria tercera, se entenderá hecha al artículo 61 de esta ley, respecto a los alojamientos colaborativos y al artículo 107 de esta ley, respecto a la revisión del planeamiento.

3. Se modifican los artículos 28 y 34, que quedan redactados en los siguientes términos:

"Artículo 28. *Usos autorizables con carácter general.*

Con carácter general, en las distintas categorías del Área de Protección se podrán autorizar:

a) Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas.

b) Obras de rehabilitación, renovación y reforma que no impliquen aumento de volumen de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que aluden los artículos 68.g) y 85 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, en los que se admitirá el cambio de uso para fines dotacionales públicos o de restauración conforme al artículo 15.4 de la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.

Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría de protección en que se ubiquen."

"Artículo 34. *Protección Litoral.*

Además de los usos autorizables con carácter general en el área de protección, en los ámbitos incluidos en esta categoría de protección sólo se podrán autorizar:

a) Obras de rehabilitación, renovación y reforma que no impliquen aumento de volumen de aquellas edificaciones incluidas en los catálogos a que se refieren los artículos 68.g) y 85 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, para ser destinadas al uso residencial, cultural; actividades artesanales; y de ocio o turismo rural, así como, cualquier otro uso compatible con la legislación sectorial y con el planeamiento territorial.

b) Construcciones e instalaciones 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.

c) Construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de acuicultura y marisqueo.

d) Instalaciones deportivas descubiertas y sus construcciones asociadas, que deberán ubicarse apoyándose en edificaciones preexistentes, sin perjuicio de su posible adecuación a estos nuevos usos. Si la instalación deportiva se extendiera hasta la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo- terrestre, deberá dejarse tanto una franja libre paralela como corredores transversales a la costa con anchura suficiente para permitir el tránsito peatonal, de acuerdo con lo establecido en la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas y de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral.

e) Construcciones e instalaciones a las que se refiere la disposición adicional quinta de esta ley."»

4. Se crea una nueva disposición adicional quinta que queda redactada en los siguientes términos:

> **«Disposición adicional quinta.** *Régimen jurídico de los campings en zona de protección litoral.*
>
> Excepcionalmente, aquellas instalaciones destinadas legalmente a camping existentes en el suelo de protección litoral en el momento de aprobación de esta ley, se podrán ampliar hasta alcanzar una superficie máxima de 5 hectáreas, siempre que dicha ampliación o ampliaciones sean necesarias para poder obtener o conservar la categoría de cinco estrellas o equivalente, conforme a lo establecido en la normativa sectorial para los campamentos de turismo y así lo certifique la Dirección General competente en materia de turismo. En ningún caso se podrán autorizar dichas ampliaciones en dirección a la costa.»

Disposición adicional segunda. *Modificación en la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado.*

Primero. Se modifica el artículo 26 bis de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado que queda redactado de la siguiente manera:

"Artículo 26 bis. *Instrumentos de planeamiento y ordenación urbanística y territorial sometidos a evaluación ambiental estratégica.*

De conformidad con el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica para los instrumentos urbanísticos y territoriales será el siguiente:

1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria:

a) El Plan Regional de Ordenación Territorial.
b) El Plan de Ordenación del Litoral.
c) Las Normas Urbanísticas Regionales.
d) Los Planes Territoriales Parciales.
e) Los Planes Territoriales Especiales.
f) Los Proyectos Singulares de Interés Regional.
g) Otros Planes y Programas Sectoriales de Incidencia Supramunicipal.
h) Los Planes Generales de Ordenación Urbana.
i) Los Planes Parciales, salvo los incluidos en el punto b) del apartado 2.
j) Los Planes Especiales, salvo los incluidos en el punto c) del apartado 2.
k) Las modificaciones puntuales de los instrumentos anteriores que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.
l) Las modificaciones puntuales de los instrumentos anteriores cuando afecten a espacios de la Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
m) Los supuestos comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida, caso por caso, el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.
n) Los instrumentos incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones puntuales de los Planes y Programas del apartado 1, salvo las indicadas en las letras k) y l).
b) Los Planes parciales que desarrollen las determinaciones de la ordenación contenida en los Planes Generales de Ordenación Urbana que previamente hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria.
c) Los Planes especiales que desarrollen las previsiones contenidas en los Planes Generales de Ordenación Urbana que previamente hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria.
d) Los Estudios de detalle especiales y sus modificaciones, salvo que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.
e) Las Áreas de Desarrollo Rural y sus modificaciones, salvo que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.
f) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.
g) Las modificaciones de las Delimitaciones Gráficas de Suelo Urbano."

Segundo. Se modifica el artículo 26 ter de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado que queda redactado de la siguiente manera:

"Artículo 26 ter. *Plazos de las fases y trámites de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.*

El plazo máximo previsto en el artículo 17.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental para la elaboración del estudio ambiental estratégico, y para la realización de la información pública y de las consultas previstas en los artículos 20, 21, 22 y 23 será de quince meses desde la notificación al promotor del documento de alcance, en el caso de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, de treinta meses para los proyectos singulares de interés regional, de cuarenta y cinco meses para los planes generales y de sesenta meses para el Plan Regional de Ordenación del Territorio."»

Disposición adicional tercera. *Declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de su expropiación forzosa de determinadas actuaciones.*

1. Se entiende implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de su expropiación forzosa, en todos aquellos proyectos competencia de la Comunidad Autónoma de Cantabria que se refieran a la ejecución de sendas peatonales, carriles-bici, actuaciones de mejora de la infraestructura verde, actuaciones en materia hidráulica y en los cauces de los ríos de Cantabria y cualesquiera otros que fueran necesarios en ejecución de medidas compensatorias de carácter ambiental.

2. Asimismo, se entenderá implícita la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios de los terrenos necesarios para la ejecución de todos aquellos proyectos de competencia municipal declarados de interés público o social por la mayoría absoluta del Pleno municipal a que se refiere el artículo 147.2 de esta Ley.

Disposición adicional cuarta. *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 notificará igualmente a los interesados y podrá determinar la suspensión del plazo para resolver de conformidad con lo establecido en la legislación de 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.

Disposición adicional quinta. *Procedimientos especiales de elaboración, tramitación y aprobación de la normas y planes en materia de ordenación territorial y urbanística.*

Con independencia de su rango legal o reglamentario las normas y planes en materia de ordenación territorial y urbanística se elaborarán, tramitarán y aprobarán conforme a los procedimientos especiales regulados para cada uno de ellos en este texto normativo que desplazan al establecido con carácter general en la Ley de Cantabria 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Disposición adicional sexta. *Modificación de la Ley de Cantabria 5/2014 de 26 de diciembre, de vivienda protegida de Cantabria.*

Se modifica la Disposición transitoria primera de la Ley de Cantabria 5/2014 de 26 de diciembre, de vivienda protegida de Cantabria que queda redactada en los siguientes términos:

> «1. Durante diez años a partir de la entrada en vigor de la presente ley, los propietarios de las viviendas, que hayan obtenido calificación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y que hayan sido clasificadas como régimen especial para venta, podrán transmitirlas a personas físicas cuyos ingresos familiares no superen 3,5 veces el IPREM calculados de acuerdo a lo establecido en la disposición adicional decimosegunda apartado 1.
>
> 2. Durante diez años a partir de la entrada en vigor de la presente ley, los propietarios de las viviendas, que hayan obtenido calificación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y que hayan sido calificadas para venta como régimen general podrán transmitirlas a personas físicas propietarias de otra vivienda.
>
> 3. Los promotores, las sociedades de gestión de activos y las entidades con ánimo de lucro que deseen acogerse a los incentivos establecidos en esta disposición podrán optar entre minorar el precio de venta de las viviendas y anejos en un porcentaje de, al menos, el 10 por ciento del precio máximo legal o el reintegro de las subvenciones autonómicas otorgadas para la promoción de las viviendas.
>
> 4. Los propietarios de las viviendas, promotores, las sociedades de gestión de activos y las entidades con ánimo de lucro que se acojan al presente incentivo están obligados al previo reintegro de las subvenciones percibidas cuya financiación haya sido efectuada por la Administración del Estado a través de los mecanismos legalmente previstos en los distintos Planes de Vivienda, conforme al régimen jurídico previsto en ellos.
>
> 5. Las viviendas a las que se refiere esta disposición seguirán sometidas al régimen jurídico de viviendas protegidas y, en todo caso, deberán ser destinadas a domicilio habitual y permanente de sus propietarios o usuarios.»

Disposición adicional séptima. *Modificación de la Ley de Cantabria 3/2006, de 18 de abril, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.*

Se modifica la Disposición adicional tercera de la Ley de Cantabria 3/2006, de 18 de abril, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Cantabria que queda redactada en los siguientes términos:

> **«Disposición adicional tercera.** *Competencias respecto de las viviendas de protección pública, del patrimonio regional del suelo y particularidades respecto a los bienes que sea necesario adquirir, gravar o enajenar a través del fondo de derribos del Gobierno de Cantabria (fondo carente de personalidad jurídica).*
>
> 1. Respecto de las viviendas de protección pública y del patrimonio regional del suelo al que hace referencia el art. 238 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio,

de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, corresponden a la Consejería competente en materia de Vivienda las mismas competencias que la presente ley atribuye a la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, de conformidad con los procedimientos en ella previstos y con los reglamentos que al efecto se dicten.

La Dirección General competente en materia de vivienda podrá solicitar, respecto de los bienes citados, la información a la que se refiere el art. 137 de la presente ley, en la forma y condiciones establecidas en el mencionado artículo.

2. Respecto de los bienes inmuebles que sea necesario adquirir, gravar o enajenar a través del Fondo de derribos del Gobierno de Cantabria (F.C.P.J.) con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las obligaciones del Gobierno de Cantabria derivadas de las sentencias que llevan aparejadas órdenes de demolición de las edificaciones ilegales, corresponden a la Consejería competente en materia de Urbanismo las mismas competencias que la presente ley atribuye a la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, de conformidad con los procedimientos en ella previstos y con los reglamentos que al efecto se dicten, con las siguientes particularidades:

a) El Fondo de derribos del Gobierno de Cantabria (F.C.P.J.), a través de su gestor, podrá solicitar, respecto de los bienes citados a que se refiere este apartado, la información a la que se refiere el art. 137 de la presente ley, en la forma y condiciones establecidas en el mencionado artículo.

b) No será de aplicación lo previsto en el artículo 39 de esta ley a los contratos y demás negocios jurídicos sobre los bienes y derechos que sea necesario realizar a través del Fondo de derribos del Gobierno de Cantabria (F.C.P.J) con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las obligaciones del Gobierno de Cantabria derivadas de las sentencias que lleven aparejadas órdenes de demolición. Ello no obstante, al expediente conducente a la formalización del negocio patrimonial de que se trate se incorporará un informe de la asesoría jurídica de la Consejería con competencias en materia de urbanismo sobre el proyecto de contrato o convenio, así como un certificado de existencia de crédito o documento que legalmente le sustituya emitido por el órgano gestor del Fondo de derribos.

c) Corresponde al Fondo de derribos del Gobierno de Cantabria (F.C.P.J) a través de su gestor, la preparación de los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales necesarios para cumplir a través del mismo la finalidad de garantizar el cumplimiento de las obligaciones del Gobierno de Cantabria derivadas de las sentencias que llevan aparejadas órdenes de demolición de las edificaciones ilegales, así como realizar los trámites conducentes a la formalización notarial de los contratos y demás negocios jurídicos sobre dichos bienes y derechos.

d) Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 41, las valoraciones, tasaciones, informes técnicos y demás actuaciones periciales que deban realizarse para el cumplimiento de lo dispuesto en esta ley deberán explicitar los parámetros en que se fundamentan y podrán ser efectuadas por personal técnico dependiente del gestor del Fondo de derribos del Gobierno de Cantabria (F.C.P.J.) o por empresas legalmente habilitadas, por él contratadas con sujeción a lo establecido en la legislación de contratos.

e) Además de lo previsto en el artículo 63.4, el órgano competente para la aprobación del expediente de venta podrá acordar la adjudicación directa de inmuebles de sustitución a los titulares de convenios para la terminación convencional de expedientes de responsabilidad patrimonial incoados para satisfacer las responsabilidades derivadas de la ejecución de sentencias que llevan aparejadas órdenes de demolición de las edificaciones ilegales, en los términos establecidos en dichos convenios. Asimismo, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 63.5, podrá acordar la adjudicación directa de los garajes o trasteros sobrantes entre aquellos titulares de una vivienda en el mismo inmueble que carezcan de ellos y así lo soliciten. En este supuesto, no será de aplicación lo previsto en relación con la preparación del expediente en el artículo 39 de esta ley, sin perjuicio de que en el mismo quede reflejada la documentación necesaria para acreditar la legitimación de los solicitantes y de que se formalice la operación en documento público.

f) El producto de la enajenación de los bienes y derechos patrimoniales se destinará a la financiación del Fondo de derribos del Gobierno de Cantabria (F.C.P.J.) de conformidad con lo previsto en el artículo 30 Dos de la Ley de Cantabria 5/2019, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales y Administrativas.»

Disposición adicional octava. *Canon por la implantación en el suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Cantabria de parques eólicos y fotovoltaicos para la generación de energía eléctrica y la evacuación de dicha energía generada a la red.*

Primero. Objeto y Naturaleza del canon.

1. El despliegue e implantación en el suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Cantabria de las energías renovables para la generación de energía eléctrica y la evacuación de dicha energía generada a la red estará gravado con un canon denominado «Canon por la implantación en el suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Cantabria de parques eólicos y fotovoltaicos para la generación de energía eléctrica y la evacuación de dicha energía generada a la red» que estará destinado principalmente a revertir una parte de la riqueza que se genere en aquellas zonas del territorio que resulten afectadas directa e indirectamente por el referido despliegue, con objeto de activar su economía y combatir el declive demográfico.

2. El canon por la implantación en el suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Cantabria de parques eólicos y fotovoltaicos para la generación de energía eléctrica y la evacuación de dicha energía generada a la red es un impuesto directo, periódico y de naturaleza extrafiscal y personal que grava la generación de afecciones e impactos visuales y ambientales adversos sobre el medio natural y sobre el territorio, como consecuencia de la instalación de parques eólicos y fotovoltaicos afectos a la producción de energía eléctrica que estén situados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Segundo. Ámbito de aplicación.

El canon por la implantación en el suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Cantabria de parques eólicos y fotovoltaicos para la generación de energía eléctrica y la evacuación de dicha energía generada a la red, será de aplicación en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Tercero. Hecho imponible.

1. Constituye el hecho imponible del canon a que se refiere el apartado primero, la generación de afecciones e impactos visuales y ambientales adversos sobre el medio natural y sobre el territorio, como consecuencia de la instalación de parques eólicos y fotovoltaicos cuyos aerogeneradores y paneles solares respectivamente, afectos a la producción de energía eléctrica, estén situados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. A estos efectos, tendrán la consideración de parques eólicos o fotovoltaicos las instalaciones de generación de electricidad a partir de energía eólica o solar, constituidas por uno o varios aerogeneradores o paneles solares, interconectadas eléctricamente entre sí con líneas propias, que comparten una misma estructura de accesos y control, con medición de energía propia, así como con la obra civil necesaria, incluyendo la subestación del parque y sus viales interiores. Se considerarán viales interiores los que comunican las distintas instalaciones del parque eólico o fotovoltaico.

Cuarto. Exenciones.

1. Estarán exentos del pago de este canon los titulares de autorizaciones de explotación de instalaciones de autoconsumo y las de generación de potencia inferior, en ambos casos, a 5 MW, salvo que dichas autorizaciones unidas a otras de la misma persona o entidad vinculada entreguen a la red, a través de la misma línea de evacuación, una producción igual o superior a 5 MW.

2. A estos efectos se considerarán personas o entidades vinculadas al titular de la autorización de explotación a las establecidas en el artículo 18.2 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Quinto. Contribuyente.

Son contribuyentes las personas físicas, jurídicas o entes sin personalidad jurídica del art. 35.4 de la Ley General Tributaria que sean titulares de la autorización administrativa de explotación en el territorio de Cantabria de parques eólicos y fotovoltaicos para la generación de energía eléctrica y la evacuación de dicha energía generada a la red o, en su caso, quienes se subroguen en el lugar de aquellos.

Sexto. Devengo, período impositivo y liquidación.

1. El canon se devengará el último día del periodo impositivo.
2. El periodo impositivo coincide con el año natural, excepto cuando se produzca el cese definitivo de la actividad autorizada, en cuyo caso se devengará el último día del ejercicio de dicha actividad.
3. En los años en que tenga lugar la autorización inicial o el cese definitivo de la actividad autorizada, la cuantía del canon se determinará proporcionalmente, según el número de días de vigencia de la autorización en relación con el total del año.
4. Durante el primer trimestre de cada año natural, deberá liquidarse el canon correspondiente al año anterior mediante la presentación por parte del contribuyente, de la correspondiente autoliquidación ante la Agencia Cántabra de Administración Tributaria.

Séptimo. Base Imponible.
1. La base imponible de la exacción será la suma de las unidades de aerogeneradores existentes en un parque eólico o de metros cuadrados de suelo ocupados por paneles solares en el caso de parques fotovoltaicos, situados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria. En el caso de una instalación mixta de aerogeneradores y paneles solares la base imponible estará constituida por la suma de las unidades de aerogeneradores y de los metros cuadrados de suelo ocupados por los paneles solares.
2. En caso de parques eólicos que se extiendan más allá del límite territorial de la comunidad autónoma, la base imponible estará constituida por la suma de unidades de aerogeneradores y suma de metros cuadrados de paneles solares, instalados en el territorio de Cantabria.
3. Para la determinación de la base imponible se tendrán en cuenta las circunstancias concurrentes en la fecha de devengo. En caso de que el número de aerogeneradores o los metros cuadrados de suelo ocupados por paneles solares varíe a lo largo del periodo impositivo, la base imponible se calculará prorrateando por días el periodo de explotación de cada aerogenerador o metro cuadrado de paneles solares que varíe, respecto al total del número de días del año natural.

Octavo. Tipo impositivo y cuota íntegra.
1. La cuota tributaria viene determinada por la aplicación a la base imponible de los siguientes tipos de gravamen anuales:

– En parques eólicos o mixtos que dispongan de entre 1 y 3 aerogeneradores: 3.300 euros fijos por cada unidad de aerogenerador más 9 euros por cada metro de altura del aerogenerador.
– En parques eólicos que dispongan de entre 4 y 8 aerogeneradores: 5.000 euros por cada unidad de aerogenerador más 9 euros por cada metro de altura del aerogenerador.
– En parques eólicos que dispongan de entre 9 y 15 aerogeneradores: 7.300 euros por unidad de aerogenerador más 9 euros por cada metro de altura del aerogenerador.
– En parques eólicos que dispongan de más de 15 aerogeneradores: 8.300 euros por unidad de aerogenerador más 9 euros por cada metro de altura del aerogenerador.
– En parques fotovoltaicos o mixtos que dispongan de entre 1 y 3 hectáreas de suelo ocupadas por paneles solares: 0,15 euros por cada metro cuadrado de suelo ocupado por los paneles solares.
– En parques fotovoltaicos o mixtos que dispongan de más de 3 hectáreas y menos de 6 hectáreas de suelo ocupadas por paneles solares: 0,20 euros por cada metro cuadrado de suelo ocupado por los paneles solares.
– En parques fotovoltaicos o mixtos que dispongan de más de 6 hectáreas de suelo ocupadas por paneles solares: 0,25 euros por cada metro cuadrado de suelo ocupado por los paneles solares.

2. A estos efectos se considerará que la altura del aerogenerador es la altura máxima que pueden alcanzar sus palas, medida desde el punto más bajo del terreno en contacto con la base del aerogenerador. Asimismo, se considerará que la superficie del suelo ocupado por los paneles solares será la incluida dentro del perímetro ocupado por los paneles solares incluyendo el espacio vacante entre los mismos.

Noveno. Recaudación y destino del canon.

1. La recaudación del canon a que se refiere el apartado primero corresponderá a la Agencia Cántabra de Administración Tributaria y será considerado un ingreso público de la Comunidad Autónoma de Cantabria independiente de la tasa por tramitación de la autorización administrativa de las instalaciones de producción, transporte y distribución de energía eléctrica y de cualquier otro tributo que resulte aplicable a las actuaciones y autorizaciones necesarias para la implantación de los parques eólicos o fotovoltaicos.

2. El importe del canon recaudado se destinará a financiar su gestión, así como programas y actuaciones en los municipios afectados directa e indirectamente por la implantación de las energías renovables dirigidos a mejorar la economía y combatir el declive demográfico de las zonas donde se produzca el despliegue e implantación de las energías renovables. Para ello, el 4 por ciento del canon recaudado se destinará a su gestión y recaudación y el 96 por ciento restante se transferirá anualmente a los municipios de Cantabria afectados directa e indirectamente por las instalaciones de generación autorizadas. De ese 96 por ciento, el 25 por ciento se repartirá en metálico de forma lineal entre los municipios afectados directamente y el resto se repartirá de forma lineal entre todos los municipios afectados directa e indirectamente por la correspondiente instalación de generación autorizada.

3. A los efectos del canon establecido en el apartado primero, se considerarán municipios afectados directamente por la instalación de generación autorizada, aquellos municipios pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Cantabria en los que se encuentren situados los elementos de generación de energía eléctrica.

Por su parte, se considerarán municipios afectados indirectamente aquellos municipios pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Cantabria que no estén afectados directamente por la instalación de generación autorizada y se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Que su límite municipal se encuentre situado a una distancia inferior a mil metros medidos en proyección horizontal desde cualquier elemento de generación cuando dichos elementos de generación se encuentren situados dentro de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

b) Que en su término se localicen las nuevas vías de acceso o la ampliación de las existentes necesarias para la instalación y mantenimiento de los elementos generación de energía eléctrica o resulten atravesados por el tendido de nuevas líneas de evacuación de la energía por ellos generada.

4. La Dirección General con competencias en materia de urbanismo determinará en cada autorización administrativa de explotación la relación de los municipios que resulten afectados directa e indirectamente por la correspondiente instalación de generación autorizada.

Décimo. Bonificaciones.

1. Tendrán una bonificación de hasta el 36 por ciento de la cuota íntegra aquellos contribuyentes que destinen al suministro energético de la población residente, autónomos y pequeños empresarios, ubicados en los municipios afectados directa o indirectamente, al menos, el 1 por ciento de la producción energética anual del parque eólico o fotovoltaico medida en barras, siempre que acrediten el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que el contribuyente haga entrega del citado porcentaje de su producción energética a una o varias comunidades energéticas, cooperativas energéticas o empresas comercializadoras, a un precio que no podrá ser superior al 25 por ciento del precio medio anual del pool de productores del año natural anterior.

b) Que, en base a lo anterior, las citadas comunidades, cooperativas o empresas comercializadoras apliquen tarifas especiales en el suministro eléctrico dirigidas a la totalidad de la población residente, autónomos y pequeños empresarios de los municipios afectados directamente e indirectamente, en términos homogéneos y no discriminatorios en función de la potencia contratada y justifiquen que la producción recibida se ha destinado a ese fin, generando entre los consumidores de los municipios afectados, un ahorro significativo respecto a las tarifas de mercado.

2. Tendrán una bonificación de hasta el 36 por ciento de la cuota íntegra aquellos contribuyentes que suscriban o se adhieran a convenios de carácter plurianual para la implantación en el territorio de programas o actuaciones concretas dirigidas a mejorar la economía, el bienestar de la población y combatir el declive demográfico en los ámbitos territoriales afectados directa o indirectamente por la implantación de dichos parques siempre que acredite el cumplimiento de los siguientes requisitos:

La suscripción o adhesión a los convenios para el desarrollo de programas o actuaciones a que hace referencia este apartado por parte de los municipios y el Gobierno de Cantabria será voluntaria, no obstante, aquellos municipios que no suscriban el convenio no se podrán beneficiar de las prestaciones derivadas del mismo que incrementarán proporcionalmente a la de los firmantes. En todo caso, las prestaciones derivadas de dichos convenios deberán beneficiar a la totalidad de los municipios firmantes de forma equitativa, en función del reparto lineal que les corresponde.

Para que dicha bonificación sea aplicable será necesario que la mayoría de los municipios afectados directamente suscriban o se adhieran al convenio regulador de los programas y actuaciones señalados.

Los convenios podrán afectar a uno o varios parques eólicos o fotovoltaicos. En ningún caso, las obligaciones asumidas por los titulares de las autorizaciones en virtud de los convenios podrán tener un valor inferior a la parte de la cuota íntegra bonificada a que se refiere el apartado undécimo.

El incumplimiento del contribuyente en la ejecución de los programas o actuaciones acordados implicará la pérdida de la bonificación y la necesidad de realizar una declaración complementaria y, previa liquidación, proceder a su abono en metálico, con los correspondientes intereses de demora mediante la presentación por parte del contribuyente, de la correspondiente autoliquidación ante la Agencia Cántabra de Administración Tributaria.

Undécimo. Aplicación del Canon.

Lo previsto en la presente disposición adicional sólo será de aplicación a los parques eólicos y fotovoltaicos para la generación de energía eléctrica en Cantabria cuya autorización de explotación se otorgue con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

Disposición adicional novena. *Extensión de la suspensión en la tramitación de parques eólicos en Cantabria.*

Con idéntico fin de impedir que el contenido del Plan Regional de Ordenación Territorial quede anticipadamente condicionado, el Consejo de Gobierno podrá hacer extensiva la suspensión a la que se refiere el artículo 12 de esta ley a los procedimientos de autorización de parques eólicos a que se refiere el Capítulo III de la Ley 7/2013, de 25 de noviembre, por la que se regula el aprovechamiento eólico en la Comunidad Autónoma de Cantabria, incluso a su tramitación ambiental, cuando esta última sea competencia autonómica.

Disposición adicional décima. *Condiciones de habitabilidad.*

1. Salvo que la normativa en materia de habitabilidad establezca lo contrario, las actuaciones reguladas en el artículo 234.2.b) que se refieran a edificaciones destinadas a uso residencial no requerirán el informe previo de habitabilidad regulado en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y el control de las cédulas de habitabilidad. En su lugar, la declaración responsable se acompañará de un certificado suscrito por la dirección facultativa de la obra en la que se acredite que la edificación resultado de la actuación prevista cumplirá las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

2. Las actuaciones reguladas en el artículo 234.2 b) que se refieran a edificaciones destinadas a uso residencial existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 141/1991, de 22 de agosto y las edificaciones destinadas a uso residencial de segunda y posteriores ocupaciones, no requerirán de la Cédula de Habitabilidad regulada en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y el control de las cédulas de habitabilidad. En su lugar, la declaración responsable se acompañará de un certificado suscrito por técnico competente en la que se acredite que la edificación cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente o de licencia de primera ocupación o certificado final de obra donde conste el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

3. A efectos de lo previsto en el Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, para iniciar la actividad de uso turístico en viviendas se podrá sustituir la cédula de habitabilidad por un certificado suscrito por técnico competente en el que se acredite que la actuación sobre la edificación reúne las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

4. De acuerdo a lo previsto en el artículo 237 de esta ley, en tanto no se apruebe una nueva regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad en Cantabria, la contratación provisional y definitiva de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y otros servicios propios de los inmuebles exigirá la acreditación de la licencia urbanística que corresponda o, en su caso, las declaraciones responsables o comunicaciones a la Administración de acuerdo a su normativa.

Disposición adicional undécima. *Consideración de actuaciones de interés público en el ámbito energético.*

Excepto para las instalaciones de parques eólicos, que seguirán el régimen previsto en la Ley 7/2013, de 25 de noviembre, por la que se regula el aprovechamiento eólico en la Comunidad Autónoma de Cantabria, la planificación, la construcción y la explotación de las instalaciones de producción de energía procedente de fuentes renovables, su conexión a la red eléctrica, de gas y de calor y la propia red conexa, así como los activos de almacenamiento, tendrán la consideración de actuaciones de interés público a los efectos de lo establecido en los artículos 49 y 50 de esta ley y del resto de normativa de aplicación en el ámbito de ordenación del territorio y urbanismo, siempre que estén aprobados mapas de exclusión de este tipo de infraestructuras.

En tanto no se proceda a la aprobación de los mapas de exclusión a los que se refiere el apartado anterior, corresponderá a la Consejería competente en materia de industria, la declaración del interés público de la actuación.

En aquellos supuestos en los que pueda existir una contradicción entre el mapa de exclusión y el ámbito concreto donde se pretenda la actuación, será resuelta dicha contradicción por el Consejo de Gobierno de Cantabria.

Disposición adicional duodécima.

1. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, las edificaciones y los usos existentes en los suelos a los que se refieren los apartados 2 y 3 del artículo 2 de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, quedan incorporados al patrimonio de su titular y el uso y la ocupación autorizados, por estar territorialmente consolidados e integrados en el paisaje urbano y litoral, sin necesidad de ninguna autorización complementaria, siempre que dichas edificaciones y usos existieran en el momento de la entrada en vigor de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre y no se encontraran en zonas de protección ecológica.

2. Las edificaciones y los usos a los que se refiere el apartado anterior que no dispongan de licencia o autorización quedarán en situación de fuera de ordenación a la que se refiere el artículo 115 de esta ley, salvo que, con posterioridad el titular obtuviera la oportuna licencia o autorización municipal.

Disposición adicional decimotercera. *Instalaciones de la red de transporte secundario de energía eléctrica incluidas en la planificación eléctrica regulada en la normativa estatal del sector eléctrico.*

Será de aplicación a las instalaciones de la red de transporte secundario de energía eléctrica incluidas en la planificación eléctrica regulada en la normativa estatal del sector eléctrico, cuya autorización sea competencia del Gobierno de Cantabria, el procedimiento de armonización con la ordenación urbanística contemplado en las disposiciones adicionales segunda, tercera y duodécima de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias ante los Ayuntamientos.

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 Planeamiento General adaptado a la misma. En particular, serán inmediatamente aplicables las normas contenidas en los artículos 56 a 59, así como los capítulos ll y siguientes del título V y títulos VI y VII de esta ley.

En tanto no se produzca la adaptación del Plan a esta ley, las actuaciones autorizables en las edificaciones y sus patios de manzana a las que se refieren los artículos 115 y 116 podrán mantenerse los usos existentes y autorizarse los cambios de uso y obras previstas en dichos artículos, con independencia de lo que se señale en el planeamiento.

2. El Planeamiento General aprobado con anterioridad conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a las previsiones de esta ley, sin perjuicio de lo previsto en ésta y en las restantes disposiciones transitorias.

3. Mientras no tenga lugar la adaptación de los Planeamientos Generales preexistentes, el régimen jurídico del suelo en los municipios con Plan General o Normas Subsidiarias será el que se derive de las determinaciones de dichos Planeamientos y 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, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) En el suelo urbano, tendrán la consideración de actuaciones de transformación urbanística los terrenos del suelo urbano que el Planeamiento General califique como suelo urbano no consolidado y en general, aquellos suelos urbanos incluidos en ámbitos de equidistribución cuyos objetivos consistan en la renovación o reforma de la urbanización, en actuaciones de dotación o en actuaciones de regeneración y renovación urbana en los términos definidos por esta ley.

El resto de actuaciones en suelo urbano tendrán la consideración de actuaciones edificatorias en los términos definidos por esta ley.

b) Los núcleos rurales así calificados por el Planeamiento General no adaptado a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, tendrán la consideración de suelo urbano. En los Planes Generales adaptados a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, tendrán la consideración que estos les otorguen.

c) En el suelo urbanizable bien sea delimitado o residual, programado o apto para urbanizar, serán de aplicación las disposiciones que esta ley establece para el suelo urbanizable, que prevalecerá respecto de las determinaciones del planeamiento urbanístico no adaptado a la misma, salvo el aprovechamiento medio que será el aprovechamiento tipo que resulte del planeamiento vigente.

d) El suelo no urbanizable se regirá por las disposiciones de esta ley, que prevalecerá respecto de las determinaciones del planeamiento urbanístico no adaptado a la misma, 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 General preexistente, el planeamiento territorial o la correspondiente normativa sectorial, en cuyo caso se regirá por las disposiciones previstas en esta ley para el suelo rústico de especial protección.

Salvo que estuvieran adaptados a la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, en los municipios sin Planeamiento General o con planeamientos no adaptados a la presente ley, la

competencia a que se refiere el párrafo a) del artículo 227.2 de esta ley para autorizar construcciones en el suelo rústico será ejercida por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4. Los trámites para la adaptación o revisión del planeamiento urbanístico municipal se iniciarán por el Ayuntamiento en el transcurso del año siguiente a la aprobación de esta ley y se llevará a cabo de acuerdo con el procedimiento previsto para la aprobación de los Planes Generales de Ordenación Urbana en el Capítulo III del Título III de esta ley.

5. Salvo lo previsto en el apartado siguiente, los municipios adaptarán sus instrumentos de planeamiento a lo dispuesto en esta ley en el plazo de cuatro años y, en todo caso, con ocasión de la primera modificación que se tramite después de dicho plazo.

6. No obstante, transcurrido el plazo de cuatro años, siempre que conjunta o aisladamente no supongan cambios cuya importancia o naturaleza impliquen la necesidad de una revisión general del planeamiento en los términos del artículo 107 de la presente ley, se podrán realizar modificaciones de los Planes o Normas sin necesidad de adaptar sus instrumentos de planeamiento, siempre que dicha alteración se justifique adecuadamente por no existir en otra zona o ámbito del municipio, suelo vacante suficiente con la misma clasificación capaz de poder satisfacer el interés público perseguido por dicha modificación.

7. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley, el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo podrá requerir al Ayuntamiento para que éste inicie, el procedimiento de adaptación del Plan o Normas preexistentes. Dicho requerimiento motivará las razones e intereses de ámbito supramunicipal que justifiquen tal pretensión y otorgará un plazo para iniciar dicha adaptación, transcurrido el cual, la Comunidad Autónoma podrá subrogarse, a todos los efectos, en la competencia municipal para elaborar y aprobar el Plan General. El órgano competente para las diferentes aprobaciones será la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

8. El titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio podrá efectuar el mismo requerimiento previsto en el apartado anterior y con los mismos efectos, cuando exista un Instrumento de Ordenación Territorial que imponga la referida adaptación en un determinado plazo o en su defecto, transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley.

9. Asimismo, transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley, la mayoría absoluta del Pleno municipal podrá solicitar a la Comunidad Autónoma, la subrogación, a todos los efectos, en la competencia municipal para elaborar y aprobar el Plan General. En caso de aceptarse dicha solicitud, la Consejería con competencias en materia de Urbanismo podrá optar, en función de las circunstancias, por elaborar un nuevo documento e iniciar la tramitación o, en su caso, completar el documento existente y continuar con la tramitación a partir de aquella fase en la que se encuentre. El órgano competente para las diferentes aprobaciones será la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Disposición transitoria segunda. *Aplicación de esta ley a los Planes y demás instrumentos urbanísticos y de ordenación territorial en tramitación.*

1. Los Planes y demás instrumentos urbanísticos y de ordenación territorial y sus modificaciones puntuales en tramitación, que no hubieran sido aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley, deberán adaptarse a sus contenidos y determinaciones.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, los Planes y demás instrumentos urbanísticos y de ordenación territorial y sus modificaciones puntuales en tramitación, aprobados inicialmente se podrán adaptar a los contenidos y determinaciones de esta ley antes de su aprobación definitiva, resultando válidos en cuanto a su tramitación, todos los actos y trámites realizados hasta ese momento.

3. Aquellos Planes y demás instrumentos urbanísticos y de ordenación territorial y sus modificaciones puntuales en tramitación, que hubieran sido aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley, continuarán su tramitación conforme al procedimiento establecido en la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria vigente a la entrada en vigor de esta ley.

Disposición transitoria tercera. *Aplicación de esta ley a los instrumentos urbanísticos en ejecución y cesiones.*

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 innecesaridad.

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 el apartado siguiente.

3. 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 40,44 y 129 de esta ley aplicado al aprovechamiento que corresponda a cada parcela según dicho planeamiento y conforme a la normativa preexistente.

4. En los municipios en los que concurran las condiciones del artículo 87 de esta ley, salvo que su planeamiento general establezca otro régimen distinto, serán de aplicación inmediata los artículos 153 y 154. 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. *Edificación y rehabilitación forzosa.*

1. El plazo para el cumplimiento del deber de edificar será el establecido en la normativa anterior cuando ya haya comenzado su cómputo.

2. En caso contrario, y en lo referido a la rehabilitación forzosa, se entenderá que el plazo previsto en el artículo 193 comenzará, siempre que se den las circunstancias para ello, a partir de la entrada en vigor de esta ley.

Disposición transitoria quinta. *Procedimientos sancionadores.*

El régimen aplicable a los procedimientos sancionadores será el vigente en el momento de la comisión de los hechos, salvo que resultase menos favorable para el interesado.

Disposición transitoria sexta. *Licencias y autorizaciones en tramitación.*

Los procedimientos de obtención de licencias y autorizaciones iniciados y no concluidos a la entrada en vigor de esta ley, serán resueltos conforme a las previsiones de la legislación vigente en el momento de su resolución.

Disposición transitoria séptima. *Caducidad de los Proyectos Singulares de Interés Regional en tramitación.*

Mediante acuerdo del Consejo de Gobierno, previa audiencia del promotor y de los ayuntamientos afectados, podrá procederse a la declaración de caducidad de los Proyectos Singulares de Interés Regional, actualmente en tramitación, que no hubieran sido aprobados inicial o definitivamente transcurridos cuatro años desde la declaración de interés regional o desde su aprobación inicial respectivamente.

Disposición transitoria octava. *Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

Hasta tanto no se produzca la renovación de los nuevos componentes de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como, del Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo continuarán actuando en los términos regulados en el Decreto 163/2003, de 18 de septiembre, por el que se regula la composición y el funcionamiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y Decreto 164/2003, de 18 de septiembre, por el que se regula la composición del Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Disposición transitoria octava [sic]. *Alojamientos rotacionales, alojamientos colaborativos y vivienda dotacional.*

Mientras no tenga lugar la adaptación de los planeamientos generales preexistentes a esta ley, en el suelo urbano calificado como equipamiento sin especificación de uso o uso declarado innecesario por la Administración competente, se permitirán, en todo caso, los usos de alojamientos rotacionales, alojamientos colaborativos y vivienda dotacional.

Las correspondientes actuaciones de transformación urbanística se desarrollarán mediante la tramitación de estudios de detalle especiales.

Disposición transitoria novena.

Los plazos previstos en el artículo 26 ter de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, a los que se refiere la Disposición Adicional Segunda de esta ley, serán de aplicación a todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en tramitación en el momento de la entrada en vigor de esta ley.

Disposición derogatoria única.

Queda derogada la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo y cuantas disposiciones se opongan a lo previsto en la presente ley.

Disposición final primera. *Remisión del Plan de Ordenación Territorial de Cantabria para su aprobación por el Parlamento y modificación de las Normas Urbanísticas Regionales.*

1. En el plazo máximo de un año, el Gobierno remitirá al Parlamento para su aprobación el Plan de Ordenación Territorial de Cantabria, previa su tramitación por el procedimiento aplicable.

2. En el plazo máximo de un año, la Consejería competente en materia de urbanismo iniciará la modificación de las Normas Urbanísticas Regionales, para su adaptación a las determinaciones de la presente ley.

Disposición final segunda. *Registro Público de Planeamiento y Gestión.*

En el plazo máximo de un año, el Gobierno deberá disponer lo necesario para crear y organizar el Registro Público de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria a que se refiere el artículo 8 de esta ley.

Disposición final tercera. *Creación de la Comisión de Coordinación Intersectorial.*

En el plazo máximo de un año, el Gobierno aprobará el Decreto por el que se regulará la composición y funcionamiento de la Comisión de Coordinación Intersectorial a que se refiere el artículo 285 de esta ley.

Disposición final cuarta. *Aprobación de las Normas Técnicas de Planeamiento y de los criterios interpretativos de cálculo de población.*

1. En el plazo máximo de un año, mediante Orden del titular de la Consejería con competencias en materia de urbanismo, se aprobarán las normas técnicas de planeamiento

a que se refiere el artículo 55 de esta ley, que deberán ser publicadas en el «Boletín Oficial de Cantabria» a los efectos de su vigencia y efectividad.

2. En idéntico plazo, sin perjuicio de lo previsto por la planificación territorial, mediante Orden del titular de la Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio, oído el Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se aprobará la norma que contenga los criterios interpretativos para emitir el informe a que se refiere el artículo 91.2 de esta ley al objeto de determinar la adecuación del crecimiento previsto por el planeamiento a las exigencias de un desarrollo sostenible.

Disposición final quinta. *Aprobación de ordenanza de creación y regulación de la cédula urbanística.*

En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente ley, los Ayuntamientos aprobarán la ordenanza de creación y regulación de la cédula urbanística a que se refiere el artículo 9 de esta ley.

Disposición final sexta. *Cláusula de Género.*

Todas las referencias contenidas en esta ley expresadas en masculino gramatical, cuando se refieran a personas físicas deben entenderse referidas indistintamente a hombres y mujeres y a sus correspondientes adjetivaciones masculinas o femeninas.

Disposición final séptima. *Vigencia de 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 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.

b) Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril.

c) Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

d) Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

e) Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1979, de 25 de agosto.

Disposición final octava. *Desarrollo reglamentario.*

1. Se autoriza al Gobierno a aprobar las normas precisas para el desarrollo reglamentario de la presente ley.

2. Asimismo, se autoriza al Gobierno para que a iniciativa y propuesta de las Consejerías competentes en materia de ordenación territorial o de urbanismo, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, modifique o complemente mediante Decreto los contenidos del Anexo de la presente ley.

Disposición final novena. *Entrada en vigor.*

1. Salvo lo previsto en los apartados siguientes, la presente ley entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria».

2. No obstante, entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria», los artículos 12,15, 26, 89, las disposiciones adicionales tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava y novena.

3. Asimismo, entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria», los artículos 115 y 116 que serán directamente aplicables sin necesidad de la previa existencia o intermediación de un Planeamiento General adaptado a la presente ley.

Palacio del Gobierno de Cantabria, 15 de julio de 2022.–El Presidente de la Comunidad Autónoma de Cantabria, Miguel Ángel Revilla Roiz.

ANEXO

1. Estándar urbanístico

1.1 Los estándares urbanísticos son determinaciones normativas, legales o reglamentarias, que se establecen con la finalidad de garantizar unos mínimos de calidad urbana de las actuaciones y resultan vinculantes para el planeamiento urbanístico.

1.2 El estándar urbanístico puede estar referido a las dotaciones, equipamientos, límites de edificabilidad o densidad, reservas de edificabilidad para vivienda protegida o alojamientos rotacionales, así como a la sostenibilidad y protección del medio ambiente, movilidad sostenible, eficiencia energética y energías renovables, consideración de riesgos, patrimonio cultural, calidad urbana y accesibilidad.

1.3 La regulación de estándares urbanísticos tiene carácter de mínimos en cuanto a las superficies de dotaciones, equipamientos y reservas y de máximos en cuanto a la densidad y edificabilidad lucrativa privada, de modo que los planes podrán establecer respectivamente mayores exigencias o restricciones.

2. Parámetros de edificabilidad y densidad

2.1 La edificabilidad de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades, destinadas a cualquier uso lucrativo (sin incluir la edificabilidad dotacional pública permitida por el plan), que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2 techo).

2.2 El índice de edificabilidad bruta es el cociente entre la edificabilidad de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2 techo/ m^2 suelo).

2.3 El índice de edificabilidad neta de una parcela es el cociente entre la edificabilidad y la superficie de parcela neta, entendiendo como tal la parcela privada que queda tras las correspondientes cesiones de dotaciones públicas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro de suelo (m^2 techo/ m^2 suelo).

En las parcelas de uso residencial, la superficie útil de la edificación correspondiente será igual o inferior a la edificabilidad neta asignada a una parcela. Se entiende por superficie útil la limitada por el perímetro interior del cierre de todas las fachadas y paredes medianeras o elementos de separación de cada vivienda o elementos comunes, deduciendo muros, tabiques, elementos estructurales verticales y conductos exentos o que sobresalgan de cierres o tabiques con una sección superior a 100 centímetros cuadrados (cm^2) y la superficie que tenga una altura libre inferior a 1,50 metros.

No obstante, en ningún caso podrán superarse las alineaciones, alturas o volúmenes, si estos parámetros estuviesen definidos por el Planeamiento urbanístico para estas parcelas.

2.4 La edificabilidad neta de las parcelas podrá venir definida en el planeamiento urbanístico mediante la asignación de un índice concreto de edificabilidad neta, mediante la fijación de alineaciones de edificación y las alturas de la misma o por medio de determinaciones relativas al volumen máximo edificable.

2.5 El Planeamiento General podrá fijar para el suelo urbanizable y para las actuaciones de renovación o reforma de la urbanización en el suelo urbano, una edificabilidad sobre la superficie total del ámbito de 1 m^2/m^2 en aquellos municipios que según sus previsiones puedan alcanzar una población igual o superior a 10.000 habitantes, y de 0,5 m^2/m^2 en aquellos cuya previsión no supere dicha cifra de población.

2.6 Se entiende por densidad de un ámbito de actuación el cociente entre el número de viviendas y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en número de viviendas por

hectárea (viv/ha). A estos efectos, se entenderá por superficie del sector o ámbito, la que resulte una vez detraída la superficie de los terrenos reservados para sistemas generales.

En aquellos municipios que según las previsiones de su Planeamiento General puedan alcanzar una población igual o superior a 10.000 habitantes, éste podrá fijar para el suelo urbanizable y las actuaciones de renovación o reforma de la urbanización en el suelo urbano, una densidad máxima de 120 viviendas por hectárea de superficie del sector o del ámbito respectivo cuando su tipología predominante sea residencial colectiva y de 75 cuando la tipología predominante sea de vivienda unifamiliar.

En aquellos municipios que según las previsiones de su Planeamiento General no alcancen una población igual o superior a 10.000 habitantes, éste podrá fijar para el suelo urbanizable y las actuaciones de renovación o reforma de la urbanización en el suelo urbano, una densidad máxima de 80 viviendas por hectárea de superficie del sector o del ámbito respectivo cuando su tipología predominante sea residencial colectiva y de 60 cuando la tipología predominante sea de vivienda unifamiliar.

2.7 El tamaño de los hogares, esto es, el número de habitantes por vivienda se establecerá razonadamente en el planeamiento tomando en consideración los índices y previsiones oficiales de su evolución, pudiéndose diferenciar de forma motivada, por ámbitos espaciales diferenciados, sin que en ningún caso pueda ser inferior, a efectos del cálculo de los estándares urbanísticos, a 2,5 habitantes/vivienda.

3. Estándares para dotaciones públicas

3.1 Principios generales del diseño urbano de los espacios públicos.

El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre la superficie de suelo de las dotaciones públicas y la edificabilidad lucrativa privada sin consideración de la correspondiente a los equipamientos públicos, que será la que el uso concreto del equipamiento necesite. No obstante, este indicador global cuantitativo no podrá tomarse como única referencia para valorar la calidad de las ordenaciones urbanísticas, debiendo considerarse complementariamente:

a) El diseño, basado en el principio de diseño para todos y ubicación de las dotaciones públicas.

b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.

c) Las condiciones funcionales de volumen edificado, accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

3.2 Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas.

3.2.1 Las zonas verdes públicas deberán:

a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie. Deberán prestar un adecuado servicio a los residentes y usuarios.

b) No se considerarán zonas verdes aquellas porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad estrictamente viaria. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo los carriles bici colindantes con otras zonas verdes y las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima definidos en el apartado 3.2.2.b, excepto el diámetro de círculo inscribible, que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 30 metros exigidos con carácter general.

c) En los términos que establezca el Planeamiento General se podrán destinar a otros usos que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, la zona afectada por el talud de las carreteras, definidas como tales en la legislación sectorial o en el planeamiento, no computará como zona verde.

d) Su emplazamiento evitará aquellos terrenos que, una vez urbanizados, cuenten con pendientes superiores al 10 por ciento en más de un 80 por ciento de la superficie de su

ámbito. Tales zonas no computarán a efectos del cumplimiento de estándares urbanísticos, salvo en los términos del apartado e) del siguiente epígrafe.

3.2.2 Las zonas verdes se clasifican en las siguientes tipologías:

a) El área de juego: es un espacio con una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en el que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. En un sector, no podrán representar más del 20 por ciento de la superficie total de la red de zonas verdes.

b) El jardín: es un espacio con una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que quepa inscribir un círculo de 30 metros de diámetro.

c) El parque: es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de una hectárea, en el que quepa inscribir un círculo de 50 metros de diámetro.

d) Zonas verdes ambientales: son aquellas que no encajan en las categorías anteriores por no cumplir las condiciones de tamaño y forma establecidas o que, cumpliéndolas, presenten una topografía inadecuada para su uso. Podrán calificarse como zonas verdes, pero no computarán a efectos del cumplimiento de estándares urbanísticos.

Zonas verdes	Condiciones mínimas		Límites	
	Superficie mínima	Círculo inscribible	Porcentaje máximo	Otras condiciones
Tipos	Suelo (m^2)	Diámetro (m)	(por ciento)	–
Área de juego.	200	12	20	–
Jardín.	1.000	30	–	Ver 3.2.1.b) y c)
Parque.	10.000	50	–	–
Zonas verdes ambientales.	–	–	–	–

e) Zonas verdes preexistentes: son aquellas que mantienen o reproducen la topografía preexistente y, en el caso de desarrollos industriales computarán a efectos del cumplimiento de estándares urbanísticos, independientemente de su topografía.

Zonas verdes Tipos	Condiciones mínimas		Límites	
	Superficie mínima Suelo (m^2)	Círculo inscribible Diámetro (m)	Porcentaje máximo (%)	Otras condiciones
Área de juego.	200	12	20	-
Jardín.	1.000	30	-	Ver 3.2.1.b) y c)
Parque.	10.000	50	-	
Z. verdes ambient.	-	-	-	-
Z. verdes preexist.	-	30	-	-

3.3 Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas dotacionales.

3.3.1 La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos, se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del ámbito y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial, aunque los planes podrán optar por una genérica calificación como equipamiento de uso indeterminado cuando convenga posponer la definición o concreción del uso específico de la dotación a un momento posterior a la gestión del plan.

3.3.2 La superficie mínima de suelo destinada a cada uso, así como sus características funcionales relativas a la ocupación de parcela o a la edificabilidad aplicable serán las precisas para el desarrollo de la actividad de acuerdo con las disposiciones sectoriales que le afecten, distinguiéndose los siguientes tipos de equipamientos públicos: Educativo-cultural, Sanitario-asistencial, Deportivo-recreativo, Administrativo-institucional, Infraestructura-servicio urbano, alojamiento rotacional y Vivienda dotacional.

3.3.3 No obstante lo anterior, el Planeamiento General deberá formular una propuesta de distribución entre los distintos sectores urbanizables de reserva de suelo para equipamientos de uso educativo o sanitario, de acuerdo con las previsiones de crecimiento poblacional. Esta propuesta deberá ser informada por las Consejerías competentes.

3.3.4 En las zonas residenciales en suelo urbano y en las actuaciones de transformación urbanística de uso residencial el planeamiento preverá con el régimen propio de los equipamientos públicos reservas de suelo para construir viviendas dotacionales, el acceso a este tipo de viviendas se diseñará mediante los correspondientes desarrollos reglamentarios

en plasmación de las políticas de vivienda que establezca la Comunidad Autónoma o los municipios en su caso.

3.4 Condiciones funcionales y dimensionales de las plazas de aparcamiento.

Cuando se trate de plazas anejas a la red viaria:

a) Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 metros por 5,00 metros. Excepcionalmente, cuando su implantación se lleve a cabo sobre viario existente, la anchura podrá reducirse a 2,20 metros.

b) Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 metros por 5,00 metros.

Cuando en los planos no se delimiten gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento, las dimensiones anteriormente indicadas son las que se utilizarán para calcular el número de plazas de aparcamiento que caben en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.

Cuando se trate de zonas separadas de la red viaria, destinadas específicamente a aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafíe en los planos o, subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento. Sólo se computarán como aparcamientos las áreas que, por su forma y ubicación, solo admitan los movimientos del vehículo imprescindibles para estacionar.

c) En todas las zonas de aparcamiento de vehículos ligeros situadas en vías públicas o espacios libres de edificación, se reservarán plazas de estacionamiento permanentes para vehículos que transporten personas con movilidad reducida en cuantía no inferior a la exigida por su normativa específica y con las dimensiones señaladas en la misma. En los espacios que se reserven a tal fin, se deberá tener en cuenta las condiciones de deambulación, localización y comunicación que garanticen la accesibilidad universal al aparcamiento.

4. Estándares para espacios libres y equipamientos

4.1 Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos.

4.1.1 La superficie mínima de sistema general de espacios libres no será en ningún caso inferior a 5 metros cuadrados por habitante, atendiendo a las previsiones de población del propio Plan, sin que puedan incluirse en este cómputo, los sistemas locales al servicio directo de una unidad de actuación, ni las superficies incluidas en ámbitos o espacios naturales protegidos existentes sujetos a un régimen de usos que impida o comprometa su uso público.

4.1.2 En cuanto al suelo para construcciones y espacios destinados a servicios generales y administrativos y equipamientos sociales, tales como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, alojamientos rotacionales, deportivos cerrados, y otros, deberá ser no inferior a 5 metros cuadrados de suelo por habitante, atendiendo a las previsiones de población del propio Plan. También podrán computarse como tales las superficies de los complejos inmobiliarios destinadas a estos fines.

4.1.3 En resumen, las reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos son las siguientes:

Sistemas generales	**Estándares dotacionales**	
	Espacios libres públicos	**Servicios generales y administrativos y equipamiento social**
Reservas de suelo	5 m^2 suelo/habitante	5 m^2 suelo/habitante

A los efectos de esta ley, se entiende por habitantes a las personas que habitan en un mismo hogar familiar. La ratio aplicable será establecida para cada ámbito espacial diferenciado por el planeamiento, no pudiendo resultar inferior a 2,5 habitantes/vivienda, con independencia de su tamaño.

4.2 Reservas de suelo dotacional para sistemas locales y plazas de aparcamiento.

4.2.1 Las reservas de suelo a que se refiere este apartado son de aplicación:

a) Para el suelo urbanizable y en las actuaciones de renovación o reforma en el suelo urbano.

b) Para el suelo urbano en actuaciones de dotación y en actuaciones de regeneración y renovación urbana, las superficies de suelo destinadas a sistemas locales se dimensionarán en relación al incremento de la superficie edificable o al cambio de uso respecto de la ordenación preexistente en el ámbito de la actuación.

4.2.2 A efectos del establecimiento de reservas de suelo para dotaciones en un ámbito de suelo determinado, se atenderá al uso global residencial o no residencial del mismo y, en el primer supuesto, a la densidad edificatoria prevista. Para usos no residenciales, se diferenciará entre usos industriales y usos terciarios. Las reservas de suelo se establecerán sobre el techo máximo potencialmente edificable del uso de que se trate.

Si dentro del mismo ámbito el Planeamiento General admitiese usos globales diferenciados, las reservas se calcularán en proporción a cada uso considerado.

Si dentro del mismo ámbito el Planeamiento General admitiese usos globales alternativos, las reservas se dimensionarán considerando el uso que conduzca a una mayor dotación.

4.2.3 Reservas de suelo para sistemas locales y aparcamientos en el uso residencial se resumen en la tabla adjunta; en todo caso, la superficie destinada a espacios libres no será inferior al 10 por ciento de la superficie del ámbito a ordenar:

	Actuaciones ≤ 100 viviendas	**Actuaciones > 100 viviendas**
Espacios libres.	32 m^2 suelo/100 m^2 techo	20 m^2 suelo/100 m^2 techo
Equipamiento.		12 m^2 suelo/100 m^2 techo
Plazas de aparcamiento.	Públicas: 1,00 plazas/100 m^2 techo	
	Privadas: 1,50 plazas/100 m^2 techo	

4.2.4 Reservas de suelo para sistemas locales y aparcamientos en el uso industrial se resumen en la tabla adjunta:

Espacios libres y equipamientos:		10 por ciento superficie del ámbito a ordenar
Plazas de aparcamiento:	Turismos.	Públicas: 0,50 plazas/100 m^2 techo
		Privadas: 1 plaza/100 m^2 techo
	Pesados.	Públicas: 0,05 plazas/100 m^2 techo

Podrá aumentarse las plazas de aparcamientos públicos, al objeto de reducir las plazas privadas, asociando dicho incremento al conjunto o a una parte concreta del ámbito que se desarrolle.

4.2.5 Reservas de suelo para sistemas locales y aparcamientos en el uso terciario se resumen en la tabla adjunta:

Espacios libres y equipamientos:		10 por ciento superficie del ámbito a ordenar
Plazas de aparcamiento:	Turismos.	Públicas: 0,50 plazas/100 m^2 techo
		Privadas: 2,5 plazas/100 m^2 techo
	Pesados.	Públicas: 0,05 plazas/100 m^2 techo

5. Cédula urbanística

La cédula urbanística del terreno o del edificio, según el carácter de la finca a que se refiera, incluirá necesariamente entre sus datos:

a) Los instrumentos de ordenación territorial que afecten al municipio, con indicación del acuerdo de aprobación de los mismos y fecha de publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria».

b) Los instrumentos de planeamiento y gestión aplicables a la finca con expresión, en su caso, de la unidad de actuación en el que se encuentre incluida aquella, así como del estado en que se halla su proceso de urbanización.

c) Indicación sobre si alguno de los instrumentos de planeamiento y gestión aplicables a la finca están en algún proceso de revisión o modificación y en tal caso, si se ha acordado la suspensión de licencias, y en tal caso:

1.º Acuerdo de aprobación y fecha de publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria».
2.º Aclaración de la vigencia del instrumento o señalamiento de procedimientos de revisión o modificación que puedan afectarles.

d) La clasificación y la calificación del suelo y demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus condiciones de urbanización y edificación.
e) Si el terreno tiene la condición de solar o qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.
f) Condiciones de uso y edificatorias que correspondan en cuanto a aprovechamiento, alturas, ocupación y demás circunstancias que puedan resultar relevantes si se pretendiese solicitar licencia de edificación y, en este caso, condiciones que sea preciso cumplir para obtenerla.
g) Si el terreno o las edificaciones están afectados por trámites de suspensión del otorgamiento de licencias.
h) Si es posible obtener licencia ajustada a los parámetros de la letra f) anterior, condicionada, en su caso, a la ejecución simultánea de obras de urbanización.
i) Si existen limitaciones, servidumbre o cargas conforme legislación sectorial que deban constar en el Registro de la Propiedad, así como las ordenes de ejecución o de restauración de la legalidad urbanística pendientes de ejecutar sobre las parcelas o, en su cado, la caducidad de dichos procedimientos.

6. Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica

6.1 Memoria de Viabilidad Económica.

La Memoria de Viabilidad Económica tendrá el siguiente contenido:

a) Mediante le aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.
b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.
c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

6.2 Informe de Sostenibilidad Económica.

El Informe de Sostenibilidad Económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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