

ANTEPROYECTO LOTUCA PARA COTU Y CROTU

INDICE

TÍTULO PRELIMINAR - OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES.	11
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.....	11
Artículo 1.- Objeto de la Ley.	11
Artículo 2.- La ordenación territorial y las actividades urbanísticas.	11
Artículo 3.- Fines de la actuación pública en materia de ordenación del territorio y del urbanismo.	12
Artículo 4.- La función pública de la ordenación del territorio y del urbanismo y la iniciativa privada.	12
Artículo 5.- Las administraciones urbanísticas actuantes y la distribución competencial.	13
Artículo 6.- La colaboración entre Administraciones.....	14
CAPÍTULO II - LA TRANSPARENCIA Y LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.	15
Artículo 7.- La participación ciudadana y el derecho a la información territorial y urbanística.....	15
Artículo 8.- El Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria.	16
Artículo 9.- La cédula urbanística	16
TÍTULO I - ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.	17
CAPÍTULO I - PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.....	17
Artículo 10.- Instrumentos de ordenación territorial.....	17
CAPÍTULO II - EL PLAN REGIONAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.	17
Artículo 11.- Objeto y funciones.....	17
Artículo 12.- Procedimiento de elaboración y aprobación.	18
CAPÍTULO III - EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL.....	19
Artículo 13.- Finalidad y funciones.	19
CAPÍTULO IV -LAS NORMAS URBANÍSTICAS REGIONALES.....	19
Artículo 14.- Objeto y aplicación.	19
Artículo 15.- Contenido.....	19
Artículo 16.- Ámbito.....	20
Artículo 17.- Vigencia.	20
Artículo 18.- Elaboración y aprobación.	20
Artículo 19.- Modificación.	21
Artículo 20.- Suspensión de licencias.....	21
CAPÍTULO V -LOS PLANES TERRITORIALES PARCIALES Y ESPECIALES.	21
SECCIÓN 1ª. LOS PLANES TERRITORIALES PARCIALES.	21
Artículo 21.- Concepto y objetivos.	21
Artículo 22.- Procedimiento de elaboración y aprobación.	22
SECCIÓN 2ª. LOS PLANES TERRITORIALES ESPECIALES.....	23
Artículo 23.- Naturaleza y clases.	23
Artículo 24.- Procedimiento de elaboración y aprobación.	23
CAPÍTULO VI - LOS PROYECTOS SINGULARES DE INTERÉS REGIONAL.	24
SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.....	24

Artículo 25.- Objeto.....	24
Artículo 26.- Implantación.....	25
Artículo 27.- Determinaciones de los Proyectos.	25
Artículo 28.- Documentación.....	27
SECCIÓN 2ª. PROCEDIMIENTO, APROBACIÓN Y EFECTOS.....	27
Artículo 29.- Iniciativa.....	27
Artículo 30.- Declaración de interés regional.	27
Artículo 31.- Procedimiento de elaboración y aprobación.	28
Artículo 32.- Suspensión de licencias.	29
Artículo 33.- Caducidad de las Declaraciones de Interés Regional y del procedimiento de tramitación de los Proyectos Singulares de Interés Regional.	30
Artículo 34.- Efectos.	30
Artículo 35.- Procedimiento de modificación.	31
SECCIÓN 3ª. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....	32
Artículo 36.- Gestión de los Proyectos Singulares de Interés Regional.	32
Artículo 37.- Colaboración interadministrativa.	33
Artículo 38.- Ejecución de los Proyectos Singulares de Interés Regional.	33
Artículo 39.- Incumplimiento en la ejecución y desistimiento.....	34
 TÍTULO II -CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO.	35
CAPÍTULO I - LAS CLASES DE SUELO.....	35
Artículo 40.- Las clases de suelo y su clasificación.	35
Artículo 41.- Clasificación del suelo en municipios sin Plan.	35
CAPÍTULO II -DETERMINACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.....	35
SECCIÓN 1ª. SUELO URBANO.	35
Artículo 42.- Suelo urbano.....	35
Artículo 43.- Derechos en el suelo urbano.	36
Artículo 44.- Deberes en el suelo urbano.	37
Artículo 45.- Solar.....	38
Artículo 46.- Disposiciones comunes para el suelo urbano.	39
SECCIÓN 2ª. SUELO URBANIZABLE.....	39
Artículo 47.- Concepto.	40
Artículo 48.- Derechos en el suelo urbanizable.....	40
Artículo 49.- Deberes en el suelo urbanizable.	40
Artículo 50.- Usos y obras provisionales y otras actuaciones en suelo urbanizable.	41
SECCIÓN 3ª. SUELO NO URBANIZABLE.....	42
Artículo 51.- Suelo no urbanizable.....	42
Artículo 52.- Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.	43
Artículo 53.- Limitaciones de los propietarios en suelo no urbanizable.	43
Artículo 54.- Régimen del suelo no urbanizable de especial protección.	43
Artículo 55.- Régimen del suelo no urbanizable de protección ordinaria.	45
Artículo 56.- Régimen de los núcleos rurales	45
Artículo 57.- Construcciones en suelo no urbanizable.	46
 TÍTULO III - PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.	47
CAPÍTULO I - PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	47
SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.....	47
Artículo 58.- Prelación de fuentes.....	47
Artículo 59.- Articulación entre Planes.	48
Artículo 60.- Tratamiento de la información urbanística.....	48

SECCIÓN 2ª. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA Y ESTÁNDARES URBANÍSTICOS EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.....	48
Artículo 61.- Protección del medio ambiente.	48
Artículo 62.- Protección del entorno cultural.	48
Artículo 63.- Protección del paisaje.	49
Artículo 64.- Alturas y volúmenes.	49
Artículo 65.- Edificabilidad, densidades y ocupación.	49
Artículo 66.- Espacios libres y equipamientos de sistemas generales.	50
Artículo 67.- Espacios libres y equipamientos de sistemas locales.	51
Artículo 68.- Reserva de viviendas protegidas de Cantabria y alojamientos rotacionales.	52
Artículo 69.- Otras determinaciones sustantivas.	53
Artículo 70.- Medidas para la mejora de la eficiencia energética o de la accesibilidad en edificios existentes.	53
Artículo 71.- Supletoriedad.	54
SECCIÓN 3ª. LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA.....	54
Artículo 72.- Concepto de Plan General de Ordenación Urbana.	54
Artículo 73.- Determinaciones mínimas del Plan General.	54
Artículo 74.- Otras determinaciones del Plan General de Ordenación.	56
Artículo 75.- Determinaciones en suelo urbano.	56
Artículo 76.- Determinaciones en suelo urbanizable.	57
Artículo 77.- Determinaciones en suelo no urbanizable.	57
Artículo 78.- Documentación.	58
SECCIÓN 4ª. LOS PLANES PARCIALES.....	59
Artículo 79.- Sectores.	59
Artículo 80.- Objeto del Plan Parcial.	60
Artículo 81.- Determinaciones.	60
Artículo 82.- Documentación.	60
Artículo 83.- Planes Parciales de iniciativa particular.	60
Artículo 84.- Documentación.	61
SECCIÓN 5ª - LOS PLANES ESPECIALES.....	62
Artículo 85.- Contenido.	62
Artículo 86.- Determinaciones.	62
SECCIÓN 6ª. OTROS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO.....	63
Artículo 87.- Estudios de detalle.	63
Artículo 88.- Ordenanzas urbanísticas.	64
Artículo 89.- Proyectos de Urbanización.	64
Artículo 90.- Catálogos de edificaciones en suelo no urbanizable.	64
Artículo 91.- Áreas de Crecimiento Controlado.	65
CAPÍTULO II – EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN LOS PEQUEÑOS MUNICIPIOS.	66
Artículo 92.- Pequeños municipios.	66
Artículo 93.- Plan General de Ordenación Urbana de los pequeños municipios.	66
CAPÍTULO III - FORMACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS.	66
SECCION 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.....	66
Artículo 94.- Suspensión de licencias y de otros procedimientos.	67
SECCIÓN 2ª. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA.....	68
Artículo 95.- Elaboración.	68
Artículo 96.- Otras actuaciones previas a la aprobación inicial.	69
Artículo 97.- Aprobación inicial.	69
Artículo 98.- Aprobación provisional.	70
Artículo 99.- Planes supramunicipales.	70
Artículo 100.- Aprobación definitiva.	70

Artículo 101.- Aprobación parcial.	72
SECCIÓN 3ª. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.	73
Artículo 102.- Formulación y aprobación de los Planes Parciales.	73
Artículo 103.- Procedimiento de aprobación de los Planes Parciales.	73
SECCIÓN 4ª. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES ESPECIALES.	74
Artículo 104.- Procedimiento.	74
Artículo 105.- Informes.	74
SECCIÓN 5ª. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS DEMÁS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO.	74
Artículo 106.- Aprobación de los Estudios de Detalle.	75
Artículo 107.- Aprobación de Ordenanzas.	75
Artículo 108.- Aprobación de los Proyectos de Urbanización.	75
Artículo 109.- Aprobación de los Catálogos de Edificaciones en Suelo No Urbanizable.	75
CAPÍTULO IV - VIGENCIA, REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y AJUSTES DE LOS PLANES DE URBANISMO.	76
Artículo 110.- Reglas generales.	76
Artículo 111.- Revisión.	76
Artículo 112.- Revisión del Programa de Actuación.	76
Artículo 113.- Modificación.	77
Artículo 114.- Adaptaciones y ajustes del planeamiento a la normativa sectorial y otras modificaciones.	78
CAPÍTULO V - EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES.	79
Artículo 115.- Publicación y entrada en vigor.	79
Artículo 116.- Obligatoriedad.	79
Artículo 117.- Normas urbanísticas transitorias.	80
Artículo 118.- Publicidad.	80
Artículo 119.- Legitimación de expropiaciones.	80
Artículo 120.- Edificios fuera de ordenación.	81
Artículo 121.- Preexistencias.	81
TÍTULO IV - GESTIÓN URBANÍSTICA EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN.	82
CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES Y ENTES DE GESTIÓN.	82
SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES	82
Artículo 122.- Gestión urbanística.	82
Artículo 123.- Presupuestos de la ejecución urbanística.	82
Artículo 124.- Unidades de actuación y ámbitos de actuación conjunta.	83
Artículo 125.- Criterios y requisitos para delimitar unidades de actuación y ámbitos de actuación conjunta.	83
Artículo 126.- Régimen de los bienes de dominio público incluidos en unidades de actuación y ámbitos de actuación conjunta.	84
SECCIÓN 2ª- ENTES DE GESTIÓN	84
Artículo 127.- Entes para la Gestión Urbanística.	84
Artículo 128.- Consorcios urbanísticos.	85
Artículo 129.- Sociedades urbanísticas.	85
Artículo 130.- Entidades urbanísticas colaboradoras.	86
CAPÍTULO II – APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.	87
Artículo 131.- Aprovechamiento urbanístico.	87
Artículo 132.- Aprovechamiento urbanístico privatizable.	87
Artículo 133.- Aprovechamiento medio.	87
Artículo 134.- Aprovechamiento privado.	88
Artículo 135.- Diferencias de aprovechamiento entre Unidades de actuación.	88

Artículo 136.- Gastos de urbanización.	88
CAPÍTULO III - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.	89
SECCIÓN 1ª.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS.	89
Artículo 137.- Concepto y supuestos de la normalización de fincas.	89
SECCIÓN 2ª. EXPROPIACIÓN FORZOSA.	90
Artículo 138.- Supuestos expropiatorios.	90
Artículo 139.- Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.	91
Artículo 140.- Constitución de servidumbres.	91
SECCIÓN 3ª. OCUPACIÓN DIRECTA.	91
Artículo 141.- Concepto de ocupación directa.	91
Artículo 142.- Procedimiento de la ocupación directa.	92
Artículo 143.- Indemnización.	92
SECCIÓN 4ª. REPARCELACIÓN.	93
Artículo 144.- Concepto de reparcelación.	93
Artículo 145.- Innecesariedad de la reparcelación.	93
Artículo 146.- Reglas de la reparcelación.	93
Artículo 147.- Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación.	95
Artículo 148.- Contenido documental del proyecto de reparcelación.	96
Artículo 149.- Reparcelación en régimen de propiedad horizontal.	96
Artículo 150.- Tramitación.	97
Artículo 151.- Efectos de la reparcelación.	97
CAPÍTULO IV - OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES.	98
Artículo 152.- Dotaciones públicas y sistemas de obtención.	98
Artículo 153.- Obtención de los sistemas generales.	98
Artículo 154.- Obtención de sistemas locales.	99
CAPÍTULO V - ACTUACIONES AISLADAS Y SISTEMA DE CESIÓN DE VIALES.	99
Artículo 155.- Actuaciones aisladas en el suelo urbano.	99
Artículo 156.- Actuaciones aisladas para la ejecución de dotaciones públicas.	99
Artículo 157.- Proyectos de obras.	100
Artículo 158.- Las cesiones de viales.	100
Artículo 159.- Sistema de cesión de viales en el suelo urbano.	100
Artículo 160.- Conexiones y urbanización.	100
CAPÍTULO VI - ACTUACIONES INTEGRADAS.	101
SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.	101
Artículo 161.- Actuaciones integradas.	101
Artículo 162.- Sistemas de actuación y fines de las actuaciones integradas.	101
Artículo 163.- Elección del sistema.	102
SECCIÓN 2ª. SISTEMA DE COMPENSACIÓN.	102
Artículo 164.- Características del sistema de compensación.	102
Artículo 165.- Aplicación del sistema de compensación.	103
Artículo 166.- Junta de Compensación.	103
Artículo 167.- Aprobación de los Estatutos y constitución de la Junta.	103
Artículo 168.- Bases de Actuación y Proyecto de Compensación	104
Artículo 169.- Procedimiento conjunto.	104
Artículo 170.- Responsabilidad y facultades de la Junta.	105
Artículo 171.- Obras de urbanización.	105
Artículo 172.- Procedimiento abreviado.	105
SECCIÓN 3ª - SISTEMA DE COOPERACIÓN.	106
Artículo 173.- Características del sistema de cooperación.	106
Artículo 174.- Cargas de la urbanización.	107
Artículo 175.- Tramitación.	107

Artículo 176.- Procedimiento abreviado.....	107
Artículo 177.- Aplicación sustitutoria del sistema de cooperación.....	108
Artículo 178.- Efectos de la sustitución del sistema por el de cooperación.....	108
SECCIÓN 4ª. SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.....	109
Artículo 179.- Características del sistema de expropiación.....	109
Artículo 180.- Liberación de expropiaciones.....	109
Artículo 181.- Formas de gestión.....	109
Artículo 182.- Justiprecio.....	110
Artículo 183.- Procedimiento de tasación conjunta.....	110
Artículo 184.- Aprobación y efectos de la tasación conjunta.....	110
SECCIÓN 5ª. SISTEMA DE CONCESIÓN DE OBRA URBANIZADORA.....	110
Artículo 185.- Características del sistema de concesión de obra urbanizadora.....	111
Artículo 186.- Principios y régimen de la concesión de obra urbanizadora.....	111
Artículo 187.- Procedimiento y adjudicación del concurso.....	111
Artículo 188.- Ejecución de la actuación y retribución del agente urbanizador.....	112
Artículo 189.- Responsabilidad por la actuación.....	113
Artículo 190.- Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios.....	113
Artículo 191.- Derechos de los propietarios.....	113
Artículo 192.- Derechos del agente urbanizador.....	113
Artículo 193.- Deberes del agente urbanizador.....	113
Artículo 194.- Caducidad de la concesión.....	114
 CAPÍTULO VII – RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	114
Artículo 195.- Recepción de las obras de urbanización.....	114
Artículo 196.- Conservación de las obras de urbanización.....	115
 CAPÍTULO VIII - EDIFICACIÓN DE LOS SOLARES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS.....	115
Artículo 197.- Deber de edificar los solares o de rehabilitar las edificaciones existentes.....	115
Artículo 198.- Plazo para edificar o rehabilitar.....	116
Artículo 199.- Consecuencias del incumplimiento de los deberes de edificar o rehabilitar.....	116
Artículo 200.- Actuación directa y a través de una sociedad urbanística.....	116
Artículo 201.- Actuación a través de un agente edificador o rehabilitador.....	117
 CAPÍTULO IX - DERECHO DE REALOJO Y RETORNO.....	118
Artículo 202. Los derechos de realojo y retorno.....	118
Artículo 203. Contenido del derecho de realojo y de retorno.....	119
Artículo 204. Obligados a dar cumplimiento al deber de realojo y retorno.....	120
 TÍTULO V - INTERVENCION PÚBLICA EN EL MERCADO DEL SUELO E INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y SUBSUELO.....	121
 CAPÍTULO I – INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DEL SUELO.....	121
SECCIÓN 1ª - PATRIMONIOS PÚBLICOS DEL SUELO.....	121
Artículo 205.- Constitución.....	121
Artículo 206.- Bienes que integran el patrimonio municipal del suelo.....	121
Artículo 207.- Subsuelo bajo el dominio público y constitución de complejos inmobiliarios.....	122
Artículo 208.- Consignación de créditos en los Presupuestos municipales para el patrimonio municipal del suelo.....	122
Artículo 209.- Reservas de terrenos.....	122

Artículo 210.- Destino.	123
Artículo 211.- Cesiones onerosas.	123
Artículo 212.- Cesiones gratuitas.	125
Artículo 213.- Cesiones entre Administraciones.	125
Artículo 214.- Competencia.	125
Artículo 215.- Derecho de readquisición preferente.	125
Artículo 216.- Patrimonio regional del suelo.	126
SECCIÓN 2ª - DERECHO DE SUPERFICIE.	126
Artículo 217.- Derecho de superficie.	126
Artículo 218.- Extinción del derecho de superficie.	126
SECCIÓN 3ª - DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.	127
Artículo 219.- Derechos de tanteo y retracto.	127
Artículo 220.- Procedimiento.	127
Artículo 221.- Notificación de transmisión.	128
Artículo 222.- Ejercicio del retracto.	128
Artículo 223.- Caducidad de la notificación.	129
Artículo 224.- Pago del precio.	129
SECCIÓN 4ª - REGISTRO DE EDIFICACIONES Y SOLARES.	129
Artículo 225.- Registro de edificaciones y solares.	129
Artículo 226.- Inclusión de bienes en el Registro.	130
Artículo 227.- Venta forzosa.	130
Artículo 228.- Cese de efectos de la inclusión en el Registro.	130
Artículo 229.- Obligaciones del adquirente.	130
Artículo 230.- Expropiación forzosa o sustitución forzosa.	131
CAPÍTULO II.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y SUBSUELO.	131
SECCIÓN 1ª- AUTORIZACIONES PREVIAS DE LOS ACTOS DE TRANSFORMACION, CONSTRUCCION, EDIFICACION Y USO DEL SUELO Y SUBSUELO.	131
SUBSECCION 1ª. AUTORIZACIONES DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.	131
Artículo 231.- Competencia para autorizar construcciones, instalaciones y usos en suelo no urbanizable.	131
Artículo 232.- Procedimiento para autorizar construcciones en suelo no urbanizable.	132
SUBSECCION 2ª. AUTORIZACIONES y DECLARACIONES RESPONSABLES DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y USOS EN SUELO Y SUBSUELO SITUADOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO MARITIMO TERRESTRE.	134
Artículo 233.- Autorizaciones de usos, construcciones, instalaciones y obras en suelo y subsuelo situados en servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.	134
SECCIÓN 2ª - AUTORIZACIÓN DE LOS ACTOS DE TRANSFORMACIÓN, CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.	134
Artículo 234.- Sujeción de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo a control administrativo.	135
Artículo 235.- Licencia urbanística. Eficacia.	135
Artículo 236.- Comunicación previa y la declaración responsable. Eficacia.	135
Artículo 237.- Actos sujetos a licencia urbanística.	136
Artículo 239.- Actuaciones no sujetas a licencia.	137
Artículo 240.- Actos promovidos por las Administraciones Públicas.	138
SECCIÓN 3ª - PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.	138
Artículo 241.- Resolución única.	138
Artículo 242.- Procedimiento.	139
Artículo 243.- Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.	139
Artículo 244.- Información en las obras.	140
SECCIÓN 4ª - PRELACIÓN DE LICENCIAS Y LICENCIAS PROVISIONALES.	141
Artículo 246.- Prelación de las licencias y otros títulos administrativos.	141
Artículo 247.- Licencias provisionales.	141

SECCIÓN 5ª - EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEA.	141
Artículo 248.- Edificación y urbanización simultáneas.	142
SECCIÓN 6ª - OTRAS LICENCIAS.	142
Artículo 249.- Licencias de primera ocupación.	142
Artículo 251.- Licencias en edificios fuera de ordenación.	143
SECCIÓN 7ª - REVOCACIÓN DE LICENCIAS.	143
Artículo 252.- Revocación de licencias por cambio del planeamiento.	143
Artículo 253.- Supuestos de responsabilidad administrativa.	144
CAPÍTULO III – PARCELACIONES.	144
Artículo 254.- Parcelación urbanística	144
Artículo 255.- Indivisibilidad de las parcelas	144
Artículo 256.- Parcelaciones ilegales	144
Artículo 257.- Régimen	145
Artículo 258.- Procedimiento	145
CAPÍTULO IV – EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y SU LÍMITE: LA DECLARACIÓN DE RUINA.	145
Artículo 259.- Deberes de uso y conservación.	145
Artículo 260.- Órdenes de ejecución	146
Artículo 261.- Declaración de ruina	146
TÍTULO VI – DISCIPLINA URBANÍSTICA.	147
CAPÍTULO I - PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y RESTAURACIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA.	147
SECCIÓN 1ª. INSPECCIÓN URBANÍSTICA.	147
Artículo 262.- Competencia sobre inspección urbanística.	147
Artículo 263.- Deber de colaboración con la inspección.	148
Artículo 264.- Facultades genéricas de la inspección.	148
Artículo 265.- Funciones de la inspección.	148
SECCIÓN 2ª. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.	148
Artículo 266.- Obras de edificación y uso del suelo que estén realizándose sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la licencia.	149
Artículo 267.- Obras de edificación y uso del suelo ya concluidas y llevadas a cabo sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la licencia.	149
Artículo 268.- Competencias Autonómicas.	150
Artículo 269.- Obras de edificación y uso del suelo que estén realizándose al amparo de una licencia manifiestamente ilegal.	150
Artículo 270.- Obras de edificación y uso del suelo ya concluidas y llevadas a cabo al amparo de una licencia manifiestamente ilegal.	150
Artículo 271.- Protección de zonas verdes, espacios libres y suelo no urbanizable de protección específica o por el planeamiento.	151
Artículo 272.- Suspensión de suministros.	151
CAPÍTULO II - INFRACCIONES Y SANCIONES.	151
SECCIÓN 1ª. INFRACCIONES.	151
Artículo 273.- Definición de infracción y compatibilidad con otras medidas de protección de la legalidad urbanística.	151
Artículo 274.- Clasificación de las infracciones urbanísticas.	152
Artículo 275.- Infracciones muy graves.	152
Artículo 276.- Infracciones graves.	152
Artículo 277.- Infracciones leves.	153
Artículo 278.- Personas responsables.	154
Artículo 279.- Responsabilidad de las personas jurídicas.	155
Artículo 280.- Prescripción de las infracciones.	155
SECCIÓN 2ª. SANCIONES.	155

Artículo 281.- Tipos de sanciones y cuantía de las mismas.....	155
Artículo 282.- Reglas para determinar la cuantía de las sanciones.	155
Artículo 283.- Procedimiento sancionador.....	156
Artículo 284.- Ejecución de las sanciones.....	157
Artículo 285.- Prescripción de sanciones.	157
Artículo 286.- Publicidad de las sanciones.....	157
Artículo 287.- Afectación de las sanciones.	157
Artículo 288.- Competencia.....	158
 TÍTULO VII – ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y RÉGIMEN JURÍDICO.	158
 CAPÍTULO I – LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO	158
Artículo 289.- La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y urbanismo.	158
 CAPÍTULO II – EL CONSEJO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO	159
Artículo 290.- El Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo.....	159
 CAPÍTULO III- LA COMISIÓN DE COORDINACIÓN INTERSECTORIAL	159
Artículo 291.- La Comisión de Coordinación Intersectorial	159
 CAPÍTULO IV- ACCIONES Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS.	160
Artículo 292.- Vía de apremio.....	160
Artículo 293.- Acción pública.....	160
Artículo 294.- Acciones civiles.....	160
Artículo 295.- Registro de la Propiedad.....	161
 CAPÍTULO V - CONVENIOS URBANÍSTICOS.	161
Artículo 296.- Objeto y capacidad general.	161
Artículo 297.- Límites.....	161
Artículo 298.- Convenios de planeamiento.	162
Artículo 299.- Convenios de gestión.....	162
Artículo 300.- Responsabilidad por incumplimiento.	163
Artículo 301.- Publicidad.	163
Disposición Adicional Primera.- Condiciones para la autorización de actividades mineras en el subsuelo del suelo no urbanizable	163
Primero.- Objeto.....	163
Segundo.- Relación con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.....	164
Tercero.- Relación con la normativa ambiental y sectorial.	164
Cuarto.- Relación con otros permisos y autorizaciones.	164
Quinto.- Condiciones urbanísticas de las actividades mineras.....	164
Sexto.- Procedimiento de Autorización de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.....	165
Séptimo.- Autorización de las actuaciones de exploración e investigación previas al inicio de las actividades mineras.	166
Disposición Adicional Segunda.- Modificaciones en la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral	167
Disposición Adicional Tercera.- Modificación en la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado.	168
Disposición Adicional Cuarta.- Actuaciones del Gobierno de Cantabria.	169
Disposición Transitoria Primera. Normativa aplicable y adaptación de planes anteriores.	169
Disposición Transitoria Segunda. Aplicación de esta Ley a los Planes urbanísticos e instrumentos de ordenación territorial en tramitación.	170

Disposición Transitoria Tercera. Aplicación de esta Ley a los instrumentos urbanísticos en ejecución.	170
Disposición Transitoria Cuarta. Edificación y rehabilitación forzosa.	171
Disposición Transitoria Quinta. Procedimientos sancionadores.	171
Disposición Transitoria Sexta. Plazos para la desclasificación del suelo urbanizable.	171
Disposición Transitoria Séptima. - Plazo para la creación de la cédula urbanística.	171
Disposición Transitoria Octava. Construcción de viviendas en suelo no urbanizable.	171
Disposición Derogatoria Única.	173
Disposición Final Primera.	173
Disposición Final Segunda.	173
Disposición Final Tercera.	173
Disposición Final Cuarta.	173
ANEXO	173

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 de la política 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.

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 la utilización del suelo conforme al interés general y sin perjuicio de otros fines específicos atribuidos por la Ley, según el principio de desarrollo sostenible.

4. La aprobación del planeamiento territorial y urbanístico, así como de los correspondientes proyectos de desarrollo 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.

5. Tanto la ordenación territorial como la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen los usos de los espacios afectados de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad de dichos espacios conforme a sus destinos.

6. Las determinaciones referidas en el apartado anterior no conferirán derecho a los propietarios a exigir indemnizaciones, salvo en los casos expresamente previstos en las leyes. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de las actuaciones de transformación urbanística y de las actuaciones edificatorias en los términos previstos en la Ley.

Artículo 3.- Fines de la actuación pública en materia de ordenación del territorio y del urbanismo.

1. Son fines de la actuación pública en materia de ordenación del territorio:
 - 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) Conservar y, en su caso, preservar los espacios, recursos y elementos de relevancia ecológica, para impedir la alteración o degradación de sus valores.
 - e) 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 recuperación y rehabilitación de acuerdo con su normativa específica.
 - f) La puesta en valor del paisaje como activo, con el fin de integrarlo en la planificación territorial, urbanística y sectorial con incidencia sobre el mismo.
 - g) Asegurar el uso racional del litoral, armonizando su conservación con los restantes usos, especialmente con los residenciales, de ocio y turismo.
 - h) 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.
 - i) La lucha contra el cambio climático, favoreciendo la adopción de medidas de mitigación y adaptación aprovechando la transversalidad de la ordenación del territorio.
 - j) La prevención adecuada de los riesgos para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones que puedan generar.
 - k) La mejora de las condiciones de bienestar y la calidad de vida de todos los habitantes.
2. Son fines 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 definido en esta Ley y en los instrumentos de ordenación territorial, urbanística y de los recursos naturales.
 - 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.
 - e) Constituir patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento y la construcción de vivienda protegida de Cantabria para su venta o alquiler.

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 corresponden, en el ámbito de sus respectivas competencias, a la Comunidad Autónoma y a los Municipios.

2. La ordenación del territorio y el urbanismo tienen los siguientes objetivos:

- a) Garantizar el derecho de todas las personas 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 viviendas protegidas de Cantabria 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 acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal y con arreglo al principio de diseño para todos, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público.
- 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 desarrollo 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 y de forma directa:

- a) La tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.
- 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 sociedades mercantiles cuyo capital pertenezca total o mayoritariamente a la Administración actuante, 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 la iniciativa y colaboración privada en las formas y con el alcance previstos en esta Ley, cuando así lo aconseje el cumplimiento de los fines y los objetivos del planeamiento urbanístico, mediante los diversos sistemas de actuación.

Artículo 5.- Las administraciones urbanísticas actuantes y la distribución competencial.

1. A los efectos de la presente Ley se entenderá por Administraciones urbanísticas actuantes la Comunidad Autónoma de Cantabria y sus Municipios.

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, y 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, en su caso, conforme a la normativa de régimen local.

4. Las competencias municipales en materia de urbanismo podrán ser ejercidas por entidades locales de carácter supramunicipal, tales como las Comarcas que se constituyan al amparo de su legislación específica.

5. La Comunidad Autónoma de Cantabria, de acuerdo a sus disponibilidades, 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 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, y 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. En la tramitación del planeamiento urbanístico los informes que deban emitirse por la Administración Autonómica, serán solicitados a propuesta de los respectivos Ayuntamientos por el órgano de la Consejería competente en materia de urbanismo, debiendo ser emitidos en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cuál se entenderán emitidos en sentido favorable.

Se excepta de lo previsto en el apartado anterior, la tramitación de la evaluación ambiental de los planes que se regirá por su normativa específica.

5. En el supuesto de que constaran en la tramitación del planeamiento informes sectoriales contradictorios de la Administración Autonómica o ausencia de alguno de ellos, resolverá el órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya, cuya composición y funcionamiento se regulará mediante Decreto del Consejo de Gobierno.

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 la Administración urbanística.

2. Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procedimientos de tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico o de ejecución de estos mediante la formulación de alegaciones durante el periodo de información pública al que preceptivamente deban ser aquellos sometidos, o de 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 urbanísticos durante los periodos de información pública y con posterioridad a su aprobación, en los términos previstos en la presente Ley y de acuerdo a lo establecido en la legislación básica estatal. En tal sentido, los particulares podrán obtener, en la Administración competente, copia o fotocopia de todos los documentos originales de que consten los planes, así como copia en formato digital. Asimismo, toda persona tiene derecho a adquirir la edición completa de los Planes Generales de Ordenación Urbana que, de conformidad a la presente Ley, están obligados a publicar los Ayuntamientos. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la información adicional que en forma telemática, a través de páginas web, folletos informativos parciales 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 planeamiento territorial, urbanístico y de gestión, 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 y 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.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación del procedimiento administrativo común y, específicamente, en la presente Ley, 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 incluidos los catálogos y los convenios que se aprueben en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como 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 crearán, 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 de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera, conforme al modelo que se contiene en el Anexo de la presente Ley.

2. Los Ayuntamientos en todo caso informarán a quien lo solicite del régimen urbanístico de un terreno o edificio. Esta información, debidamente actualizada, será cursada, con preferencia por medios electrónicos, 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 un mes 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. La denegación de la licencia dará lugar a responsabilidad patrimonial de la

Administración urbanística actuante siempre que concurren 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.

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.

CAPÍTULO II - EL PLAN REGIONAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.

Artículo 11.- Objeto y funciones.

1. El Plan Regional de Ordenación Territorial tiene por objeto identificar las pautas generales del desarrollo y transformación 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 para el ejercicio de sus respectivas competencias y establecer las prioridades de la acción económica y social en el ámbito territorial, 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 del Gobierno 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 aquélla de las políticas sectoriales de inversión, programación de recursos y obras de interés general que sean de su competencia en el territorio de Cantabria.

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.

Artículo 12.- Procedimiento de elaboración y aprobación.

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

1. 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 y en cualquier momento, podrá acordar la medida a que se refiere el artículo 94, la cual, de existir instrumento de planeamiento urbanístico, fijará las concretas zonas de suelo no urbanizable o ámbitos del término municipal asimilados al suelo no urbanizable a los que será de aplicación.

2. La elaboración del proyecto de Plan, podrá estar precedido de la documentación preparatoria y los trámites de participación que la consejería competente en materia de ordenación del territorio considere oportunos, pudiendo recabarse de las Administraciones Públicas, instituciones y entidades que estime convenientes, datos e informes acerca de las materias sobre las que ha de versar el Plan.

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

3. El proyecto de Plan será trasladado a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que lo aprobará inicialmente y lo someterá a información pública por un plazo de dos meses, con anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria y en, al menos, un periódico de mayor circulación en la Comunidad Autónoma. Al mismo tiempo, la Comisión comunicará expresamente y dará audiencia singularizada a la Administración General del Estado, a las Comunidades Autónomas limítrofes, a las Consejerías con competencias 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 dos meses aporten cuantas observaciones, propuestas y alternativas estimen oportunas.

4. Recibidas las alegaciones e informes evacuados en el trámite de audiencia e información pública, y previo informe de la Consejería autora del Plan acerca de lo alegado en el citado trámite, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobará provisionalmente el Plan y lo trasladará a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio para su aprobación como Proyecto de Ley por el Gobierno.

5. Aprobado por el Parlamento de Cantabria el Plan Regional de Ordenación Territorial, se procederá a su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

6. Sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y en el Boletín Oficial del Estado, 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.

CAPÍTULO III - EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL.

Artículo 13.- Finalidad y funciones.

1. El Plan de Ordenación del Litoral, en atención a las peculiaridades y especial singularidad de la zona costera y con la finalidad de proceder a su protección integral y efectiva, fijará las directrices de la ordenación territorial de la franja o zona costera, de acuerdo a la delimitación establecida al efecto, que tendrán, en particular, como objetivos:

- a) Mejorar el conocimiento específico del litoral.
- b) Establecer criterios para la protección de los elementos naturales, de las playas y, en general, del paisaje litoral.
- c) Señalar los criterios globales para la ordenación de los usos del suelo y la regulación de actividades en el ámbito afectado.
- d) Fijar los criterios generales de protección del medio litoral, orientar las futuras estrategias de crecimiento urbanístico y de la implantación de infraestructuras y proponer actuaciones para la conservación y restauración, en su caso, del espacio costero.
- e) Definir una zonificación del ámbito litoral para la aplicación de los criterios de ordenación, ampliando, en su caso, la zona de servidumbre de protección.
- f) Establecer pautas y directrices para una eficaz coordinación administrativa.

2. El Plan de Ordenación del Litoral se equipara a todos los efectos al Plan Regional de Ordenación Territorial.

CAPÍTULO IV -LAS NORMAS URBANÍSTICAS REGIONALES.

Artículo 14.- Objeto y aplicación.

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 Plan General de Ordenación Urbana o como complemento de las normas de aplicación directa establecidas en esta Ley.

Artículo 15.- Contenido.

1. Las Normas podrán contener las siguientes determinaciones:

- a) Identificación y justificación de los fines y objetivos de su promulgación y de sus contenidos, que han de ser coherentes 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 no urbanizable.
- e) Criterios para el establecimiento, en su caso, de reservas de suelo destinadas a viviendas protegidas de Cantabria.
- f) Contenido normativo articulado que contemple todas o algunas de las materias anteriores y los objetivos a que se refiere el artículo anterior.
- g) Plasmación gráfica de las normas, cuyos planos tendrán el contenido, escala y detalles precisos para que cualquier profesional autor de un proyecto de obras o redactor de un Plan de Ordenación pueda aplicar sin mayores explicaciones y dificultades el contenido concreto de las Normas Regionales.

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

Artículo 16.- Ámbito.

- 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 y que, en el caso de concretar y desarrollar previsiones de las Normas Regionales, no podrán oponerse a ellas.

Artículo 17.- Vigencia.

Las Normas Urbanísticas, tanto Regionales como aquéllas dictadas para un ámbito inferior, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, tienen vigencia indefinida. Serán, no obstante, modificadas cuando el Gobierno aprecie que han cambiado las circunstancias o considere que razones de interés general lo justifiquen.

Artículo 18.- Elaboración y aprobación.

- 1. 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. La Consejería podrá recabar de las Administraciones Públicas, instituciones y entidades que estime conveniente, datos e informes acerca de las materias sobre las que han de versar las Normas Urbanísticas.
 - b) Una vez redactadas las Normas serán trasladadas a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que las aprobará inicialmente y las someterá a información pública por un plazo no inferior a dos meses. Al mismo tiempo, la Comisión comunicará expresamente y dará audiencia singularizada a la Administración General del

Estado, la asociación de entidades locales de ámbito autonómico con mayor implantación, los Ayuntamientos interesados y los Colegios profesionales que resulten competencialmente afectados, por plazo de tres meses.

c) Transcurrido el trámite de audiencia e información pública, la Comisión solicitará informe a la Consejería autora de las Normas acerca de lo alegado en el citado trámite. Evacuado dicho informe, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobará provisionalmente las Normas Urbanísticas 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 Gobierno y se publicarán en el Boletín Oficial de Cantabria.

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

Artículo 19.- Modificación.

Las modificaciones de las Normas Urbanísticas, cualquiera que sea su ámbito territorial, se sujetarán al procedimiento previsto en el artículo anterior.

Artículo 20.- Suspensión de licencias.

1. En los municipios sin planeamiento, el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, podrá delimitar aquellas zonas que queden afectadas por la suspensión de los procedimientos de ordenación y de ejecución, así como acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación o demolición en áreas concretas o para usos determinados en el suelo no urbanizable con el fin de estudiar la elaboración o la modificación de las Normas Urbanísticas, cualquiera que sea su ámbito territorial

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

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

CAPÍTULO V -LOS PLANES TERRITORIALES PARCIALES Y ESPECIALES.

SECCIÓN 1ª. LOS PLANES TERRITORIALES PARCIALES.

Artículo 21.- Concepto y objetivos.

1. Los Planes Territoriales Parciales desarrollarán de forma integral el Plan Regional de Ordenación Territorial en las áreas o zonas supramunicipales que éste delimite, concretando para cada una de ellas los criterios específicos de ordenación establecidos.

2. Estos planes responderán a los siguientes objetivos:

- a) Desarrollar y completar determinados aspectos del Plan Regional de Ordenación Territorial. Así mismo, podrá adaptar el Plan Regional de Ordenación Territorial y modificar aquéllos aspectos no sustanciales del mismo como consecuencia de la concreción resultante del análisis territorial afectado
- b) Concretar los elementos básicos relativos a la organización y articulación de su ámbito territorial comprendido en su ámbito, y diseñar las condiciones para su pleno alcance.
- c) Definir los objetivos, principios y criterios territoriales para las 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 las medidas y proyectos concretos que contribuyan a alcanzar un desarrollo territorial eficiente y racional.

Artículo 22.- Procedimiento de elaboración y aprobación.

La elaboración y aprobación de los Planes Territoriales Parciales se ajustarán al siguiente procedimiento:

- a) La iniciativa corresponderá conjuntamente a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y a los Municipios comprendidos en las áreas o zonas que a tal efecto hubiera delimitado el Plan Regional de Ordenación Territorial. La iniciativa se formalizará en el correspondiente acuerdo.
Si el acuerdo a que se refiere el párrafo anterior hubiera sido suscrito, además de por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, por al menos las dos terceras partes de los Municipios afectados, el ámbito territorial del Plan será el correspondiente a la totalidad de los Municipios a que el mismo se refiera.
- b) La Consejería podrá recabar de las Administraciones Públicas, instituciones y entidades que estime conveniente, datos e informes acerca de las materias sobre las que ha de versar el Plan.
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.
- c) Antes de proceder a la aprobación inicial se elaborará un proyecto del Plan, que será remitido a todas las Administraciones Públicas con competencias sectoriales de incidencia territorial, a los efectos de que en el plazo de dos meses puedan formular sus observaciones, sugerencias, alternativas y propuestas.
- d) El proyecto de Plan será trasladado a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que lo aprobará inicialmente y lo someterá a información pública por un plazo no inferior a dos meses, con anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria y en, al menos, un periódico de mayor circulación en la Comunidad Autónoma. 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 el plazo señalado al respecto, efectúen las alegaciones que tuvieran por convenientes.
- e) Recibidas las alegaciones e informes evacuados en el trámite de consulta e información pública, la Comisión solicitará informe a la Consejería autora del Plan acerca de lo alegado en el citado trámite. Evacuado dicho informe la Comisión aprobará

provisionalmente el Plan y lo trasladará a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio para su elevación al Consejo de Gobierno.

f) El Decreto del Consejo de Gobierno por el que se apruebe el Plan será publicado en el Boletín Oficial de Cantabria.

SECCIÓN 2ª. LOS PLANES TERRITORIALES ESPECIALES.

Artículo 23.- Naturaleza y clases.

En desarrollo directo de las previsiones contenidas en el Plan Regional de Ordenación Territorial o en los Planes Territoriales Parciales, así como para la planificación y ordenación de recursos con una problemática territorial común en ámbitos supramunicipales concretos, la Comunidad Autónoma podrá formular y aprobar Planes Territoriales Especiales, referidos a los siguientes ámbitos o sectores:

- a) Abastecimiento y saneamiento.
- b) Ordenación de residuos
- c) Energía.
- d) Infraestructuras de transporte y comunicación.
- e) Protección y ordenación de las zonas de montaña.
- f) Protección del paisaje, los recursos naturales y el medio rural.
- g) Vivienda protegida de Cantabria
- h) Actividades productivas y turísticas.
- i) Desarrollo rural y planificación forestal.
- j) Equipamientos educativos, sanitarios y similares.
- k) Zonas inundables
- l) Cualesquiera otros vinculados a las atribuciones y competencias de las Consejerías del Gobierno de Cantabria.

Artículo 24.- 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 marco territorial definido por el Plan de Ordenación del Territorio y de los Planes Territoriales Parciales que, en su caso, lo desarrollen, los órganos de la Administración competentes 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. Formulado el Plan Territorial Especial, la Consejería competente dará traslado a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación inicial y

apertura por plazo de cuarenta y cinco días de un período de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria y en, al menos, un periódico de mayor circulación en la Comunidad Autónoma.

Simultáneamente a la referida publicación, se pondrá en conocimiento de la Administración General del Estado, de la asociación de entidades locales con mayor implantación en la Comunidad Autónoma, de los Ayuntamientos cuyos términos municipales resultaren comprendidos en su ámbito territorial y de los Colegios profesionales interesados a fin de que, en el plazo señalado al respecto, efectúen las alegaciones que tuvieren por convenientes.

5. 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 acerca de las alegaciones vertidas en los referidos trámites. Evacuado dicho informe, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo procederá a la aprobación provisional del Plan y acordará su traslado a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio para su elevación al Consejo de Gobierno y aprobación definitiva.

6. Los Planes Territoriales Especiales serán aprobados por Decreto del Gobierno y se publicarán en el Boletín Oficial de Cantabria.

CAPÍTULO VI - LOS PROYECTOS SINGULARES DE INTERÉS REGIONAL.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 25.- Objeto.

1. Los Proyectos Singulares de Interés Regional son instrumentos de ordenación territorial, que tienen por objeto autorizar y regular la implantación sobre el territorio de usos y actividades de especial trascendencia territorial que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aun asentándose en uno solo, trasciendan de dicho ámbito por su incidencia territorial, económica, social o cultural, su magnitud o sus singulares características.

2. Se pueden diferenciar varias clases de Proyectos Singulares de Interés Regional, según su objeto consista en:

A) Actuaciones de urbanización, que pueden ser de dos tipos:

a) Las de nueva urbanización, consistentes, entre otras, en instalaciones y usos productivos y terciarios, la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, de desarrollo rural y complejos turísticos, deportivos y/o culturales, que supongan el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

b) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

B) Ejecución de grandes equipamientos o áreas públicos o privados dedicados al ocio cultural, deportivo, recreativo o similar, como estaciones de esquí, parques zoológicos, ferias, centros culturales o centros sanitarios.

C) Implantación de servicios o instalaciones de especial importancia:

- a) Producción de energía.
- b) Dotaciones o Equipamientos autonómicos.
- c) Obras y servicios públicos.

3. Cuando el objeto del Proyecto Singular de Interés Regional sea la implantación de viviendas protegidas de Cantabria, se destinará a tal fin el cien por cien de la superficie construida de uso residencial.

Artículo 26.- 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. Su aprobación definitiva comportará la obligación de la adaptación del planeamiento municipal mediante su revisión o modificación, para clasificar y calificar los terrenos afectados conforme a los destinos asignados.

2. Cuando se proyecten sobre suelos respecto de los que los planes y normas de ordenación territorial y urbanística o la legislación sectorial sujeten a un régimen incompatible con su transformación mediante la urbanización, el Proyecto Singular legitimará 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 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.

4. En cumplimiento de los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de urbanización, el Proyecto deberá prever la entrega a la Administración actuante, y con destino a patrimonio público de suelo, del suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al cinco por ciento del aprovechamiento medio del correspondiente ámbito, en los términos previstos en la presente Ley.

5. Cuando los proyectos singulares de interés regional consistan en la implantación de actuaciones concretas para equipamientos o áreas públicas que no supongan actuaciones de transformación urbanística, según se define en la legislación básica estatal, y en los que no resulten aprovechamientos lucrativos, no será de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 27.- Determinaciones de los Proyectos.

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

- a) Administración pública, entidad de derecho público o privado o persona jurídica o física que promueva el Proyecto.
 - b) Justificación del interés regional de la actuación.
 - c) Descripción de la localización del proyecto, delimitación y descripción de los terrenos en él comprendidos, y de sus características tanto físicas, incluyendo topografía, geología y vegetación, como jurídicas, relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.
 - d) Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas de la infraestructura o instalación objeto del Proyecto.
 - e) Referencia a la ordenación urbanística vigente que resulte aplicable a los terrenos afectados por el Proyecto Singular de Interés Regional, con especificación de la clasificación y calificación urbanísticas pertinentes y concreción de las determinaciones del planeamiento municipal que han de ser revisadas o modificadas como consecuencia de su aprobación definitiva.
- Quando la alteración o innovación prevista resultante pueda comportar la obligación de adaptación del planeamiento territorial o urbanístico vigente, se elaborará la documentación técnica y normativa precisa para la tramitación de la modificación o, en su caso, revisión del planeamiento vigente y un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.
- f) Informe de impacto territorial y posibles alternativas de ordenación. La alternativa que en cada caso se elija habrá de justificar su compatibilidad con la ordenación territorial vigente, si existiera en el ámbito del proyecto.
 - g) Plan de Etapas y estimación del plazo de inicio y finalización de las obras.
 - h) Determinación del sistema de gestión a emplear para la ejecución.
 - i) Estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto, así como, en todo caso, identificación de las fuentes de financiación y medios con que cuente el promotor para hacer frente al coste total previsto para la ejecución del Proyecto.
 - j) Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o 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.
 - k) Síntesis y conclusiones del proceso de participación pública.
 - l) Memoria descriptiva de las características de las obras, infraestructuras generales y cuantos documentos y planos sean necesarios para reflejar con claridad y precisión sus determinaciones.
 - m) La documentación exigida por el procedimiento de evaluación ambiental que sea de aplicación.
 - 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 100 del coste de las obras e infraestructuras necesarias para la implantación de las actividades contempladas en el Proyecto.

En todo caso, de ser el promotor una entidad de derecho privado integrada en el sector público, 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, el promotor podrá sustituir las garantías constituidas, siempre que las nuevas que se ofrezcan resulten adecuadas a su finalidad.

Artículo 28.- Documentación.

Los Proyectos Singulares de Interés Regional constarán de los documentos y planos necesarios para reflejar con claridad y precisión la ordenación y obras necesarias, así como su coste, y como mínimo de:

- a) Memoria, y Anejos si proceden, del Proyecto.
- b) Planos.
- c) Normativa.
- d) Pliego de Condiciones
- e) Presupuesto.
- f) Bienes, derechos y servicios afectados.
- g) Estudio económico-financiero.
- h) Informe de Sostenibilidad Económica.
- i) Documentación urbanística que refleje adecuadamente las determinaciones del Proyecto Singular para su incorporación al Plan General de Ordenación Urbana.
- j) Documentación exigida por la legislación de evaluación ambiental.

SECCIÓN 2ª. PROCEDIMIENTO, APROBACIÓN Y EFECTOS.

Artículo 29.- Iniciativa.

1. La promoción y consiguiente elaboración de Proyectos Singulares de Interés Regional corresponde a:

- a) La Administración de la Comunidad Autónoma y las demás entidades integrantes del sector público autonómico, de acuerdo a sus funciones y atribuciones en la materia o de conformidad a su objeto estatutario o social.
- b) La administración del Estado y de los entes locales y las demás entidades integrantes de sus respectivos sectores públicos, en los mismos supuestos previstos en el párrafo anterior.
- c) Las personas físicas y jurídico-privadas.

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, constitución de consorcios.

Artículo 30.- 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. Las personas o entidades promotoras del Proyecto podrán presentar propuestas de actuación en las que se indicarán, al menos, los siguientes extremos:

- a) Delimitación inicial y orientativa de su ámbito que será delimitado definitivamente por el Proyecto Singular de Interés Regional y descripción de los elementos básicos de la ordenación de la actuación propuesta, con posibles alternativas.
- b) Características fundamentales justificativas de su interés regional.

- c) Inadecuación del planeamiento urbanístico vigente para llevar a cabo la actuación de que se trate.
- d) Medios económicos que garanticen la viabilidad del proyecto.
- e) Aspectos ambientales, sociales y económicos a tener en cuenta.
- f) 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 los Ayuntamientos y demás administraciones públicas cuyas funciones y atribuciones pudieran resultar afectadas por la iniciativa en cuestión.

4. El Gobierno, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, efectuará en su caso la declaración de interés regional.

5. Transcurridos tres meses desde la solicitud de declaración de interés regional sin que ésta hubiere tenido lugar se entenderá producida por silencio su desestimación.

6. El acuerdo de Consejo de Gobierno por el que se aprueba la declaración de interés regional se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

7. 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 31.- Procedimiento de elaboración y aprobación.

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

2. Una vez producida la declaración de interés regional, el promotor presentará la documentación completa de que ha de constar el Proyecto en el plazo de seis meses, y obtenido el informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, así como los informes preceptivos exigidos por la normativa sectorial, el expediente se elevará para su aprobación inicial a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3. Aprobado inicialmente el proyecto, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo lo someterá a información pública y consultas, a efectos sustantivos y ambientales, durante cuarenta y cinco días, con publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y al menos en un diario de difusión regional, salvo que el proyecto se haya sujetado a la evaluación ambiental estratégica simplificada, en cuyo caso el plazo de información pública será de veinte días. Asimismo, se recabarán los informes sectoriales preceptivos y audiencia de los Ayuntamientos afectados.

4. 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, en su caso, y a la vista de las indicaciones proporcionadas por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, elabore un informe al respecto en el que, en su caso, se justifiquen aquellas indicaciones que no proceda incorporar al Proyecto Singular de Interés Singular. Esta documentación se remitirá al

órgano ambiental a fin de que se proceda a la elaboración de la Declaración Ambiental Estratégica. A la vista de sus determinaciones, el promotor introducirá en el documento los cambios pertinentes y se elevará la propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que, en su caso, proceda a la aprobación provisional del documento.

5. La aprobación definitiva del Proyecto Singular de Interés Regional se efectuará, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial, mediante acuerdo del Consejo de Gobierno. El acuerdo de aprobación definitiva, que se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria, determinará el plazo de presentación de la garantía a que se refiere el artículo 27.2, así como los plazos en los que haya de iniciarse y concluirse la ejecución del Proyecto Singular de Interés Regional.

Artículo 32.- Suspensión de licencias.

1. La aprobación inicial del Proyecto Singular de Interés Regional determinará, por sí sola, la suspensión automática de 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, con el fin de impedir que la actuación que se pretende llevar a cabo mediante el Proyecto Singular de Interés Regional quede anticipadamente condicionada.

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 publicarán en el Boletín Oficial de Cantabria y en un periódico de difusión regional. Se notificará también de forma individualizada a los peticionarios de licencias pendientes que pudieran resultar afectados, así como a los Ayuntamientos concernidos.

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

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 33.- Caducidad de las Declaraciones de Interés Regional y del procedimiento de tramitación de los Proyectos Singulares de Interés Regional.

1. Declarado el interés regional del Proyecto, el promotor dispondrá de un plazo de seis meses para la presentación de la documentación necesaria para iniciar la tramitación ambiental del Proyecto, con la advertencia de que, de no presentarse en ese plazo, la Declaración de Interés Regional quedará sin efecto, previa audiencia del promotor y mediante acuerdo del Consejo de Gobierno.
2. Transcurridos tres años desde la Declaración de Interés Regional sin que se hubiera publicado en el Boletín Oficial de Cantabria el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto Singular de Interés Regional, se entenderá decaída aquélla, salvo que en dicho plazo hubiere recaído acuerdo de aprobación inicial.
3. Si hubieren transcurridos tres años desde el acuerdo de aprobación inicial sin que se hubiera publicado en el Boletín Oficial de Cantabria el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto Singular de Interés Regional, se producirá la caducidad de la Declaración de Interés Regional, salvo que se hubiera acordado una prórroga de plazo por un período no superior a dos años.
4. En los supuestos previstos en los apartados anteriores, la caducidad de la Declaración de Interés Regional se recogerá en el oportuno acuerdo del Consejo de Gobierno.

Artículo 34.- Efectos.

1. La aprobación definitiva del Proyecto Singular de Interés Regional llevará 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.
El procedimiento de expropiación forzosa, en el que el promotor tendrá la condición de beneficiario, 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 tasación conjunta. La valoración de los bienes y derechos se ajustará a los criterios establecidos en la normativa estatal.
2. El promotor del Proyecto Singular de Interés Regional deberá cumplir los deberes inherentes a la clase de suelo que corresponda al destino de aquél, así como los que, en su caso, sean por el mismo asumidos 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.
3. El promotor, con independencia de los compromisos que voluntariamente asuma, quedará sometido al cumplimiento de los siguientes deberes:
 - a) Entregar a la Administración Autonómica el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.
 - b) Entregar a la Administración Autonómica el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de cesión a que se refiere el apartado 4 del artículo 26 de la presente Ley. 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 de Cantabria 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.

c) Costear y, en su caso, 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.

d) Entregar a la Administración Autonómica, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el apartado 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.

e) 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. La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojo.

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

4. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas 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 aprobado definitivamente. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación, regeneración o renovación urbanas correspondientes, 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.

5. 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.

Artículo 35.- Procedimiento de modificación.

1. Las modificaciones de los Proyectos Singulares de Interés General pueden ser sustanciales y no sustanciales.

2. La solicitud de modificación de un proyecto Singular de Interés Regional deberá precisar los siguientes extremos:

a) Memoria justificativa de la necesidad de la modificación.

b) Definición del nuevo contenido del Proyecto con el mismo grado de detalle que el original.

- c) Determinación de los efectos territoriales de la modificación solicitada.
3. La Consejería competente en materia de ordenación territorial determinará, a la vista de la solicitud presentada, el carácter sustancial o no sustancial de la modificación propuesta de acuerdo a los siguientes criterios:
- a) Adecuación a los instrumentos de ordenación territorial, en particular, al Plan Regional de Ordenación Territorial, o la alteración del régimen urbanístico del proyecto, considerándose sustancial la alteración en los usos o la zonificación que afecte a un porcentaje superior al 20% sobre lo aprobado.
 - b) Modificación del régimen de cesiones, considerándose sustancial cuando afecte a un porcentaje superior al 10%.
 - c) Las modificaciones que afecten exclusivamente al proyecto de urbanización no tendrán en ningún caso el carácter de sustancial.
4. Las modificaciones sustanciales de los Proyectos Singulares de Interés Regional se tramitarán de acuerdo al procedimiento establecido para su aprobación.
5. Las modificaciones no sustanciales de los Proyectos Singulares de Interés Regional se tramitarán por la Consejería competente en materia de ordenación territorial de acuerdo al siguiente procedimiento abreviado:
- a) La propuesta de modificación se someterá, por plazo máximo de un mes, a información pública. Simultáneamente, y por el plazo fijado para esta última, se recabará informe de cuantas Administraciones hubieran intervenido en el trámite de consultas durante el procedimiento de aprobación del Proyecto Singular de Interés Regional.
 - b) Concluido el período de información pública y recibidos, o en su caso transcurrido el plazo para su emisión, los informes a que se refiere el párrafo anterior, la Consejería competente en materia de ordenación territorial elevará la propuesta de modificación a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación.

SECCIÓN 3ª. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

Artículo 36.- Gestión de los Proyectos Singulares de Interés Regional.

1. Corresponde a la Administración Autonómica ejercer la supervisión y tutela de la ejecución de los Proyectos Singulares de Interés Regional.
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 al Ayuntamiento correspondiente.
 - d) Comunicar 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 a que se contraiga el Proyecto Singular de Interés Regional.

3. A los efectos prevenidos en el apartado anterior, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio prestará a las Consejerías que lo sean por razón de la materia el asesoramiento preciso para el adecuado desarrollo de sus funciones.

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. Asimismo, le corresponde, previo informe de los Ayuntamientos afectados, la concesión de las correspondientes licencias para aquellas edificaciones e instalaciones que se ubiquen en más de un término municipal.

Artículo 37.- 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 38.- Ejecución de los Proyectos Singulares de Interés Regional.

1. La ejecución de los Proyectos Singulares de Interés Regional corresponde a su promotor. A estos efectos, se entiende por promotor la Administración pública o la persona física o jurídica en cuyo favor se hubiere otorgado la declaración de interés regional o que fuere titular del Proyecto en el momento de su aprobación definitiva. La identificación del promotor se efectuará en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto Singular de Interés Regional.

El promotor de un Proyecto Singular de Interés Regional viene 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. En tales casos, no estarán sujetos a la obtención de previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias. 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 que la ejecución de las obras de urbanización se lleve a cabo en una o en varias fases. 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 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 que en el acto reciba aquéllas.

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.

Artículo 39.- Incumplimiento en la ejecución y desistimiento.

1. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en ordenación del territorio, podrá declarar la caducidad de un Proyecto Singular de Interés Regional, con prohibición expresa de cualquier acto ulterior de ejecución del mismo y los demás pronunciamientos que procedan sobre la responsabilidad en que se hubiera podido incurrir, 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. La declaración de caducidad de los Proyectos Singulares de Interés Regional seguirá el siguiente procedimiento:

a) La Consejería competente en materia de ordenación territorial, previa la oportuna comprobación, pondrá en conocimiento del responsable de la ejecución las razones en que se sustenta el incumplimiento detectado, con advertencia de las consecuencias que puedan derivarse de aquél y otorgamiento de un plazo de veinte días para formular las alegaciones y proponer las pruebas que tenga por convenientes.

La comunicación a que se refiere el párrafo anterior se dirigirá asimismo a cuantos aparezcan como interesados en la ejecución en el Proyecto Singular de Interés Regional.

b) Por un plazo máximo de un mes se practicarán las pruebas propuestas, así como las que de oficio dispusiera la Consejería competente en materia de ordenación territorial.

c) Concluida la práctica de la prueba, se dará vista del expediente por un plazo de veinte días para la presentación de alegaciones.

d) El Consejo de Gobierno dictará, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación territorial, la correspondiente resolución, que, no obstante, la declaración de incumplimiento, podrá, de ser pertinente, disponer la rehabilitación del Proyecto Singular de Interés Regional con la consiguiente prórroga del plazo para la conclusión de su ejecución y la fijación de los requisitos adecuados para asegurar esta última. En todo caso, la declaración de incumplimiento comportará la incautación de la garantía constituida.

3. Producida la declaración de caducidad, y siempre que se haya dispuesto la rehabilitación del Proyecto Singular de Interés Regional, la Consejería competente en materia de ordenación territorial podrá asumir dentro del mes siguiente la ejecución de aquél, en los términos de la legislación de contratos del sector público, incluida la eventual utilización del medio propio o servicio técnico.

4. De no acordarse la asunción de la ejecución a que se refiere el párrafo anterior se producirán los siguientes efectos:

a) Los terrenos comprendidos en el ámbito del Proyecto Singular de Interés Regional recuperarán la clasificación y la calificación urbanísticas que tuvieran al tiempo de la aprobación de aquél.

b) El promotor del Proyecto caducado realizará a sus expensas los trabajos necesarios para reponer los terrenos al estado que tuvieran antes del inicio de su ejecución.

c) Los titulares de bienes y derechos expropiados por razón del Proyecto Singular de Interés Regional podrán solicitar su reversión, de acuerdo a lo previsto en la legislación sobre expropiación forzosa.

TÍTULO II -CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO.

CAPÍTULO I - LAS CLASES DE SUELO

Artículo 40.- Las clases de suelo y su clasificación.

A los efectos de esta Ley, el suelo se clasifica en urbano, urbanizable y no urbanizable, correspondiendo al Plan General la clasificación del suelo de todo el término municipal en todas o algunas de estas clases.

Los terrenos destinados a sistemas generales podrán no ser objeto de clasificación específica de suelo, sin perjuicio de que los de nueva creación previstos en el planeamiento se adscriban a las diferentes clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención.

Artículo 41.- Clasificación del suelo en municipios sin Plan.

En los municipios sin Plan General el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo no urbanizable de especial protección, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta, apartado 2, y en la Disposición Transitoria Octava de esta Ley.

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

SECCIÓN 1ª. SUELO URBANO.

Artículo 42.- Suelo urbano.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano, los terrenos que el Plan General incluya en esta clase de suelo por estar integrados en una malla urbana conformada por una red de

viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que formen parte 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 por técnico competente se certifique que dichas redes e infraestructura son 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.

A estos efectos se considerará que las instalaciones o infraestructuras preexistentes son adecuadas, cuando se certifique por técnico competente que las mismas están operativas en el momento de la aprobación inicial del planeamiento y que podrán seguir funcionando correctamente al incorporarse las nuevas construcciones y edificaciones que el planeamiento prevea, aunque fuese necesario su refuerzo.

d) Estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de los espacios aptos para su edificación conforme a la ordenación propuesta.

2. Asimismo, en los municipios sin Plan General, tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, en el momento de la aprobación de la correspondiente delimitación gráfica de suelo urbano o de su modificación, se encuentren 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, siempre que por técnico competente se certifique que dichas redes e infraestructuras son adecuadas para dar servicio a las construcciones y edificaciones existentes a ellos conectadas.

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

3. Las delimitaciones gráficas de suelo urbano o la modificación de las existentes se realizará de modo que el ámbito delimitado presente una 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 2019 y trazando una línea perimetral que encierre las edificaciones del asentamiento siguiendo el parcelario y las huellas físicas existentes (camino, ríos, riachuelos, etc.), conforme a los criterios que se aprueben por Orden de la Consejería competente en materia de urbanismo, que igualmente serán de aplicación en el supuesto de los números 1 y 2.

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

Artículo 43. Derechos en el suelo urbano.

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, edificar, mantener la edificación en buen estado de conservación y rehabilitar en función de las circunstancias concretas que concurran en los correspondientes terrenos, en las condiciones y con los requisitos que en cada caso establezcan la Ley y el planeamiento urbanístico, una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 44. 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 o de la actuación cuando se hubiera delimitado un ámbito de actuación conjunta o una unidad de actuación.

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 Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al 15 por ciento del aprovechamiento medio del ámbito de actuación conjunta o de la unidad de actuación.

Con carácter excepcional y de manera motivada, el planeamiento podrá reducir hasta un diez por ciento o incrementar hasta un veinte por ciento el referido porcentaje, en relación a los ámbitos de actuación en los que 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.

Asimismo, y a efectos de la minoración o del incremento a que se refiere el párrafo anterior, se tomarán además en consideración los costes sobrevenidos de la urbanización.

En caso de imposibilidad debidamente acreditada de cesión de parcelas edificables para la construcción de viviendas protegidas de Cantabria, el Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión 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.

d) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, 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 la letra 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 a la normativa aplicable.

g) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas, así como a los de derechos 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 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 será destinado ya a la financiación pública prevista en la correspondiente actuación ya a su integración en el patrimonio público de suelo para costear de manera preferente 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 o de edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado en el ámbito de actuación de que se trate bien por su equivalente económico.

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. 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 aisladas en suelo urbano, los deberes serán:

a) Regularizar las fincas cuando fuera preciso para normalizar y redefinir linderos conforme a lo previsto en el artículo 137 de esta Ley.

b) Ceder los viales en los términos del artículo 159 de esta Ley.

c) Completar la urbanización de los terrenos y 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 la legislación aplicable y el planeamiento urbanístico.

5. Cuando se trate de actuaciones edificatorias, serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes definidos en las letras f) y g) del apartado 1 de este artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.

Artículo 45.- Solar

1. 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 b) del apartado 1 del artículo 42, la vía a la que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras.

2. La condición de solar se extingue por la obsolescencia o la inadecuación sobrevenida de la urbanización.

Artículo 46.- Disposiciones comunes para el suelo urbano.

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

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

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

4. Podrán llevarse a cabo actuaciones de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de las condiciones básicas de funcionalidad, seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad de las edificaciones, así como de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten tanto a los edificios como a los propios tejidos urbanos y que podrán incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

Del mismo modo, podrán realizarse operaciones de renovación o reforma de la urbanización que comporten la creación de nuevas parcelas aptas para la edificación distintas de las que existieran.

Las operaciones de regeneración y renovación urbanas y las de renovación o reforma de la urbanización a que se refiere este apartado se llevarán a cabo mediante la delimitación del ámbito de actuación conjunta. De ser necesario para asegurar su viabilidad, el cambio de la ordenación preexistente podrá llevarse a cabo bien mediante la modificación del planeamiento general bien mediante un plan especial de reforma interior que, de manera justificada, altere las determinaciones de aquél.

SECCIÓN 2ª. SUELO URBANIZABLE.

Artículo 47.- Concepto.

1. Tienen la consideración de suelo urbanizable los terrenos que de manera motivada clasifique así el planeamiento general en atención a su idoneidad y necesidad para satisfacer las exigencias de transformación urbanística.
2. Los términos en que se haya de llevar a cabo la gestión del suelo urbanizable se determinan por el planeamiento general, que podrá prever uno o más sectores a efectos de su urbanización.

Artículo 48.- Derechos en el suelo urbanizable.

1. Salvo que el Plan General hubiera adelantado su ordenación pormenorizada conforme a lo previsto en el artículo 73.2, los terrenos clasificados como suelo urbanizable estarán sujetos a la limitación de no poder ser urbanizados hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial que regule y contemple las condiciones de la urbanización y de su posterior edificación una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo 49.
2. En los supuestos a que hace referencia el apartado anterior, mientras no se apruebe el Plan Parcial, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 50, los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su estricta naturaleza no urbanizable, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares propios de los mismos. Durante ese tiempo, se aplicará para este tipo de suelo el régimen establecido en el artículo 55 de esta Ley para el suelo no urbanizable de protección ordinaria con la excepción de las viviendas unifamiliares y demás construcciones a que hace referencia el apartado e) del número dos de dicho artículo, que estarán prohibidas.
3. Transcurridos los plazos previstos en el Plan General para el desarrollo del suelo urbanizable o, en ausencia de aquéllos, ocho años desde la aprobación del Plan General sin haberse iniciado la tramitación del correspondiente Plan Parcial, los terrenos quedarán clasificados por ministerio de la Ley como suelo no urbanizable de protección ordinaria, previa audiencia de los propietarios afectados que pudiera determinar el otorgamiento de un nuevo plazo por parte del Ayuntamiento.

Artículo 49.- 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.
- 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 el sector o los adscritos para su gestión.
- c) Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al 15 por ciento del aprovechamiento medio del sector o en su caso, de la unidad de actuación.

Con carácter excepcional y de manera motivada, el planeamiento podrá reducir hasta un diez por ciento o incrementar hasta un veinte por ciento el referido porcentaje, en relación a los ámbitos de actuación en los que 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.

Asimismo, y a efectos de la minoración o del incremento a que se refiere el párrafo anterior, se tomarán además en consideración los costes sobrevenidos de la urbanización. En caso de imposibilidad debidamente acreditada de cesión de parcelas edificables para la construcción de viviendas protegidas de Cantabria, 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, 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, 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 la letra 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 a la normativa aplicable.

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

Artículo 50.- 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 municipal 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 serán objeto de anotación en el Registro de la Propiedad.

2. Asimismo, y con carácter excepcional, podrán autorizarse, antes del inicio del proceso de gestión del Plan Parcial y mediante la correspondiente licencia, construcciones destinadas a fines productivos o terciarios 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 y asuma el propietario, prestación de garantías adecuadas mediante, las obligaciones que, en ejecución de la oportuna actuación de transformación, le correspondan.

SECCIÓN 3ª. SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 51.- Suelo no urbanizable.

1. Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos que el planeamiento general así clasifique en alguna de las siguientes categorías de suelo no urbanizable de especial protección, suelo no urbanizable de protección ordinaria o núcleo rural.

2. Tendrán la condición de suelo no urbanizable 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, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos y aquellos con riesgos naturales o tecnológicos acreditados.

c) Que estén clasificados como tales por los Planes Generales de Ordenación Urbana 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 planes y normas de ordenación territorial, en cuyo caso prevalecerá lo previsto en la planificación y ordenación territorial.

2. No obstante, los Planes Generales de Ordenación Urbana podrán asignarle otra clasificación distinta a la de suelo no urbanizable 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 no urbanizable de protección ordinaria los terrenos a los que, no reuniendo los requisitos y características del apartado anterior, el Plan General les reconozca tal carácter con objeto de preservarlos, en un momento dado, de las construcciones propias de las zonas urbanas o de su desarrollo urbano integral.

4. Asimismo, no tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección, aquellos terrenos sobre los que, aun reuniendo valores agrícolas o ganaderos, los instrumentos de ordenación territorial hayan previsto su reserva estratégica para un futuro desarrollo por motivos de interés general.

5. Los suelos no urbanizables de especial protección y de protección ordinaria quedarán sujetos al régimen previsto para este tipo de suelo en los artículos siguientes.

6. Tendrán la consideración de núcleos rurales aquellos ámbitos que sirvan de soporte a un asentamiento de población singularizado y diferenciado según los censos y padrones oficiales, integrado por tres o más construcciones merecedoras de un tratamiento específico en atención a sus características morfológicas, el carácter tradicional de su entramado o de sus edificaciones, su vinculación a la explotación racional de los recursos naturales u otras circunstancias que manifiesten su imbricación en el correspondiente medio físico.

Su delimitación habrá de hacerse en función de las previsiones de crecimiento que el plan general establezca para el núcleo y teniendo en cuenta que el ámbito delimitado deberá

presentar un grado de consolidación por la edificación, de acuerdo con la ordenación urbanística que para el mismo se contemple en el plan, igual o superior a un tercio de su superficie.

Artículo 52.- Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable 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, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 53 a 57 de esta Ley.

Artículo 53.- Limitaciones de los propietarios en suelo no urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en esta Ley, en el planeamiento urbanístico o, en su defecto, en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de concentrar propiedades.
- b) Que se destine una de las fincas resultantes a cualquier tipo de uso no agrario permitido en esta Ley, y siempre que no dé lugar a construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones y otras propias del entorno urbano.

2. Las segregaciones de terrenos con fines no agrarios deberán contar con el previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

4. Cuando se trate de construcciones de carácter residencial no directamente vinculadas al uso agrícola, ganadero o forestal del terreno, incluidas las destinadas a ocio o turismo rural los promotores de las mismas quedan obligados al pago a los respectivos Ayuntamientos de una cantidad no menor de un tres por ciento ni superior al cinco por ciento del importe del presupuesto de las obras a ejecutar, que será independiente de la correspondiente a la licencia municipal, que deberá reflejarse en la correspondiente ordenanza fiscal, 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.

Artículo 54.- Régimen del suelo no urbanizable de especial protección.

1. En los suelos no urbanizables protegidos incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo.

2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo no urbanizable de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, 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) Las que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.

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

e) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo no urbanizable bien por ser éste 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, siempre que se trate de un suelo no urbanizable protegido para esa finalidad, o bien se trate de actividades extractivas o mineras existentes en suelos de protección agrícola o forestal, permitiéndose su ampliación.

g) La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo no urbanizable 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.

Cuando se trate de la ampliación de un uso, instalación o construcción ubicado en suelo urbano, los parámetros urbanísticos aplicables serán los necesarios para garantizar la funcionalidad y accesibilidad de los usos, instalaciones o construcciones a las que se refieran.

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, incluso las que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento lo impidiera, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, para actividad artesanal, de ocio o turismo rural. En todo caso, se podrá ampliar la superficie construida hasta un diez por ciento de esa superficie, que podrá incrementarse hasta un veinte por ciento cuando las edificaciones preexistentes estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo No Urbanizable, siempre que se conserven, restauren o mejoren los caracteres arquitectónicos que determinaron su inclusión en el Catálogo. A estos efectos, no computarán como superficie ampliada los supuestos a que se refiere el artículo 69.4, los dirigidos a garantizar la accesibilidad universal ni las obras dirigidas a la eficiencia energética reguladas en el artículo 70.

Si las edificaciones preexistentes no estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo No Urbanizable elaborado por el Ayuntamiento, podrán igualmente autorizarse obras

de reconstrucción, restauración, renovación y reforma que lleven aparejada la ampliación de la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, y condicionando la autorización a que con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal el Ayuntamiento apruebe inicialmente la modificación del Catálogo para incluir dicha edificación.

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

i) La transformación de edificaciones existentes en más de una vivienda sin que se proponga aumento de superficie construida.

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.

Artículo 55.- Régimen del suelo no urbanizable de protección ordinaria.

1. En los suelos no urbanizables de protección ordinaria incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo.

2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo no urbanizable de protección ordinaria podrán ser autorizadas, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

- a) Las mencionadas en el apartado 2 del artículo anterior.
- b) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades.
- c) Las actividades mineras en superficie o a cielo abierto y las construcciones vinculadas a ellas.
- d) Los usos deportivos y de ocio con las instalaciones necesarias asociadas para la realización de la actividad.
- e) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los términos establecidos en el artículo 91.

Artículo 56.- Régimen de los núcleos rurales

1. El planeamiento urbanístico definirá los usos y las condiciones de edificación admisibles en los ámbitos delimitados como núcleos rurales, siendo el 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. Del mismo modo, regulará el régimen de las parcelaciones urbanísticas.

2. La urbanización de la parcela apta para la edificación deberá ajustarse a las condiciones propias y características del entorno, sin que sean exigibles obras de urbanización que desvirtúen las características morfológicas que caracterizan el núcleo.
3. No serán de aplicación las reservas mínimas de espacios libres previstas en los artículos 66 y 67 de esta Ley, ni de los equipamientos establecidos en el artículo 67.
4. Las dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres que se sitúen en los núcleos rurales se obtendrán por el sistema de expropiación como actuación aislada en núcleo rural.
5. En los núcleos rurales están prohibidas las siguientes actuaciones:
 - a) Las edificaciones y usos característicos de las zonas urbanas y aquellas cuya tipología resulte impropia en relación con las determinaciones del planeamiento.
 - b) Las parcelaciones que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo.
 - c) Las naves industriales, exceptuándose las existentes.
 - d) Aquellos movimientos de tierras que supongan una agresión al medio natural o que varíen la morfología del paisaje del lugar.
 - e) Las viviendas adosadas, proyectadas en serie, de características similares y emplazadas en continuidad en más de tres unidades.
 - f) 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.
6. En los núcleos rurales no será preciso seguir el trámite a que se refiere el artículo 232 de esta Ley, pudiendo el Ayuntamiento conceder directamente la correspondiente licencia municipal de obras.

Artículo 57.- Construcciones en suelo no urbanizable.

1. Sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que establezca la legislación aplicable o el planeamiento sectorial territorial o urbanístico, a las nuevas construcciones, instalaciones y usos en suelo no urbanizable les serán de aplicación las siguientes condiciones:
 - a) Será de aplicación en todo caso lo dispuesto en los artículos 61 y siguientes de la presente Ley como normas de aplicación directa.
 - b) Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano.
 - c) Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible.
 - d) Las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento, y se procurará que los servicios se extiendan soterrados.
 - e) Sin perjuicio de lo señalado en la Disposición Transitoria Novena, la parcela mínima para la construcción de una vivienda será al menos de dos mil metros cuadrados, salvo que el planeamiento establezca una parcela mínima inferior en función de las existentes en el núcleo de que se trate.
 - f) Siempre que el planeamiento haya previsto la ampliación de una calzada, vial o camino que discurra por suelo no urbanizable, los nuevos cerramientos se situarán de tal manera que no comprometan la ampliación prevista. Los propietarios podrán llevar a cabo los actos edificatorios permitidos en esta Ley, pero el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia a la cesión gratuita de los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente 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, los cierres de piedra perimetrales de la parcela objeto de edificación, y se respetarán los setos vivos y arbolado relevantes.

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

i) Tendrán en cualquier caso la condición de uso compatible con las construcciones residenciales y de ocio y turismo rural que se edifiquen al amparo de esta sección, 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.

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 88 de esta Ley, podrá determinar las condiciones estéticas y de diseño permitidas para las construcciones autorizables en suelo no urbanizable.

TÍTULO III - PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

CAPÍTULO I - PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 58.- 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 Planes Especiales sectoriales e los que se refiere el apartado 3 del artículo 85 prevalecen y se imponen a los Planes Generales de Ordenación Urbana. La aprobación de dichos Planes Especiales obliga a la adaptación del planeamiento municipal.

Los planes especiales de renovación o reforma interior en suelo urbano podrán modificar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana en lo que no afecte a la estructura general y orgánica del territorio, mientras que los estudios de detalle podrán igualmente zonificar y calificar el suelo urbano, sin afectar a la edificabilidad que señale el Plan.

3. Las Normas Urbanísticas Regionales se aplicarán de manera directa en ausencia de regulación expresa por el Plan General de Ordenación Urbana.

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

Artículo 59.- Articulación entre Planes.

1. Los Planes urbanísticos se articularán entre sí atendiendo a los principios de jerarquía, especialidad y coordinación.
2. Salvo previsión expresa de esta Ley, ningún Plan derivado podrá contradecir lo dispuesto en el planeamiento originario del que traiga causa.

Artículo 60.- Tratamiento de la información urbanística.

Con el fin de facilitar el tratamiento de la información urbanística, mediante Orden de la Consejería competente en materia de urbanismo se establecerán los requisitos de carácter técnico a los que ha de sujetarse la documentación del planeamiento.

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

Artículo 61.- Protección del medio ambiente.

1. De conformidad con los Tratados de la Comunidad Europea el planeamiento municipal asumirá como objetivo prioritario la protección del medio ambiente, su conservación y mejora, prestando especial atención a la utilización racional de los recursos, el abastecimiento y depuración de las aguas, el tratamiento de residuos y, en general, la integración de las construcciones en el entorno circundante, con el designio final de alcanzar un nivel alto de protección.
2. El planeamiento atenderá igualmente con el mismo carácter prioritario los problemas del tráfico y la contaminación acústica.
3. Las construcciones habrán de observar las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial y los objetivos de los apartados anteriores que serán también de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes y con el carácter de normas de aplicación directa.

Artículo 62.- Protección del entorno cultural.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior y en la legislación que resulte aplicable, las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico o cultural formalmente declarados como tales conforme a la normativa sectorial específica o que estén incluidas en Catálogos propios del planeamiento municipal, habrán de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores.
2. El planeamiento municipal incluirá las previsiones necesarias para la conservación y realce del patrimonio cultural, con especial referencia a los espacios urbanos relevantes, hayan sido o no catalogados de acuerdo con otra legislación sectorial de protección. Los Planes Generales velarán asimismo por la conservación de la trama urbana en los núcleos rurales.

Artículo 63.- Protección del paisaje.

1. En los conjuntos urbanos de características históricas, típicos 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 deben ser concretadas por el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma, en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, o bien en forma de condiciones que se impongan en las licencias urbanísticas y demás autorizaciones administrativas que procedan, en desarrollo justificado de las citadas determinaciones.

Artículo 64.- 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, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de un metro, de manera que la edificación resultante no exceda de las dichas tres plantas en todos y cada uno de los puntos del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables, sin que la altura total pueda ser superior a diez metros.

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

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

Artículo 65.- Edificabilidad, densidades y ocupación.

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbana deberán fijar, dentro de los señalados en su caso en el Anexo de la presente Ley, los parámetros de densidad, edificabilidad y ocupación, que estará en función del tipo de suelo y las características de las distintas zonas del municipio.

2. En los desarrollos urbanísticos en el entorno de aquellos suelos urbanos en los que el Plan General proponga la preservación de su carácter tradicional, los parámetros de densidad y ocupación se fijarán por el planeamiento atendiendo a la trama urbana, la morfología y los valores del núcleo que el Plan haya tenido en cuenta para su preservación.
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 de que se trate.

Artículo 66.- 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 general 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 otros 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 el párrafo anterior, 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 para construcciones y espacios destinados a servicios generales y administrativos y equipamientos sociales, tales como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, alojamientos rotacionales, alojamientos colaborativos, deportivos cerrados, atendiendo a las previsiones de población del propio Plan. También podrán computarse como tales las superficies de los complejos inmobiliarios destinadas a estos fines.

A estos efectos, se entiende por alojamientos rotacionales las edificaciones residenciales aptas para ser habitadas de forma rotatoria y 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, y por el tiempo que sea necesario, hasta que se produzca el retorno o realojo a que tengan derecho.

Se entenderá por alojamientos colaborativos aquellos conjuntos residenciales con una función sustitutoria del hogar familiar, que los propietarios del suelo hayan decidido promover en régimen de cooperativa o comunidad de propietarios, con el propósito de desarrollar una vida de apoyo mutuo entre distintas personas que han decidido vivir juntas en un mismo lugar, para procurar la promoción de su autonomía y la atención ante situaciones de dependencia, que combinan un conjunto de 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 y otros espacios destinados a terapias 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 al uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad.

4. Los equipamientos podrán ser de titularidad pública o privada, y en el primer caso gestionarse por cualquiera de los medios previstos en la legislación de régimen local. En todo caso, habrá de garantizarse a los ciudadanos, en condiciones no discriminatorias y bajo los principios de accesibilidad universal, y diseño para todos, la utilización de estas dotaciones y equipamientos colectivos abiertos al uso público, 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 67.- 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 de suelo:

a) En el suelo urbanizable 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 operaciones de renovación o reforma de un suelo urbano y en las actuaciones de urbanización que se ordenen en el mismo, el plan fijará el porcentaje de cesión de los metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos y equipamiento, 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 o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario, situado dentro del ámbito.

c) En las actuaciones de dotación, el plan fijará el porcentaje la cesión para equipamiento de los metros cuadrados de suelo 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 de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, o por su monetización.

Con independencia de lo establecido en los párrafos anteriores, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del

cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. 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 el planeamiento correspondiente, en función del uso residencial, industrial o comercial previsto, preverá las plazas de aparcamiento que se contienen en el Anexo de esta Ley.

No obstante, lo anterior, en el caso de suelo destinado a uso industrial o comercial, el instrumento de planeamiento deberá prever las plazas que, motivadamente, se juzguen racionalmente necesarias para el adecuado servicio de la actividad productiva. En otro caso, se aplicará la previsión del párrafo anterior. Cuando se trate de plazas de aparcamiento vinculadas a centros comerciales u otros usos terciarios, las plazas de aparcamiento podrán ser de titularidad privada.

4. En las urbanizaciones privadas, los equipamientos y las plazas de aparcamiento podrán situarse en espacios de propiedad privada, incluso bajo rasante cuando se trate de plazas de aparcamiento, 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 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 68.- Reserva de viviendas protegidas de Cantabria y alojamientos rotacionales.

1.- La aprobación o modificación del planeamiento general, siempre que ésta califique suelo para uso residencial, deberá recoger la previsión de destinar terrenos para la construcción de vivienda protegida de Cantabria y, en su caso, alojamientos de carácter temporal o rotacionales, 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 44.1 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 el apartado anterior los municipios de menos de 5.000 habitantes censados a 31 de diciembre del año anterior al de la aprobación inicial del planeamiento general.

Artículo 69.- Otras determinaciones sustantivas.

1. El planeamiento procurará una razonable y equilibrada articulación de usos y actividades, evitando también la repetición de soluciones urbanísticas idénticas, de manera que el carácter, uso y tipología predominante no monopolice absolutamente la zona de que se trate.
2. 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 urbanizados ya existentes, 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. 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, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones. No obstante, los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán prever cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

Artículo 70.- 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, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, la ocupación de los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:
 - a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
 - 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 del edificio, al menos, en 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.

Artículo 71.- Supletoriedad.

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

SECCIÓN 3ª. LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA.

Artículo 72.- 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 no urbanizable 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 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 73.- Determinaciones mínimas del Plan General.

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

- a) Formulación de objetivos y propuestas generales.
- b) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por el sistema general de comunicación y sus zonas de protección; el de espacios libres, así como de equipamiento comunitario. También se incluirá la previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población, como viales o servicios. El Plan puede indicar también criterios de diseño, ejecución y obtención de los terrenos necesarios.
- c) Clasificación y calificación del suelo de su ámbito de aplicación en todas o algunas de las clases y categorías previstas en el artículo 40, según las características de los terrenos, y con indicación de su delimitación y superficie. En particular, identificará los criterios utilizados para delimitar los suelos urbanos, especificando los parámetros urbanísticos y los criterios para identificar los núcleos rurales del municipio.
- d) Justificación de la superficie de suelo urbanizable y de las áreas de crecimiento controlado, precisa para atender las necesidades de crecimiento del Municipio, de acuerdo

con los resultados de los estudios demográficos, económicos y sociales realizados y 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. Dicha justificación no será necesaria cuando se plantee un crecimiento igual o inferior al 10% de la superficie total clasificada por el planeamiento en revisión, como núcleo rural, suelo urbano y suelo urbanizable, excluyendo de dicho cómputo el suelo urbanizable residual, en los términos del artículo 96.2.

e) Justificación de la necesidad o no de vivienda protegida de Cantabria en el municipio.

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

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 que deban asimismo catalogarse de conformidad con la legislación del Patrimonio Cultural.

h) Ordenación detallada del suelo urbano, con asignación de usos, intensidad, ocupación, tipos de edificación, alturas y demás condiciones de urbanización y edificación a las que se hace referencia en el artículo 75.

i) Relación de usos, edificios e instalaciones que se consideren fuera de ordenación, reflejándolos en los planos correspondientes o 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, en el que se ponderará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, cuantificando los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto, y 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.

l) Resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- Identificación de los ámbitos de actuación en el suelo urbano y en el urbanizable en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

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

2. Cuando el Plan incluya la categoría de suelo urbanizable, establecerá las determinaciones que para esa clase de suelo se contemplan en el artículo 76, pudiendo establecer directamente la ordenación detallada del mismo, sin necesidad de que la documentación correspondiente se ajuste a lo previsto en el artículo 84 para el supuesto de los Planes Parciales.

Ello no obstante dichas determinaciones siempre podrán ser completadas o modificadas por los Planes Parciales o Especiales de desarrollo que resulten necesarios, o en su caso por los estudios de detalle.

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

Artículo 74.- 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, donde la ordenación urbanística debe plasmar un criterio orientador previendo opciones alternativas y escalonadas de conservación, reforma, renovación o sustitución cuyo diseño armonice con la tipología preexistente, sin perjuicio de que, justificadamente, se contemplen supuestos de ruptura con dicha tipología.
 - e) Reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas protegidas de Cantabria 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) Normas de protección del suelo no urbanizable, así como las precisiones necesarias en relación con las posibilidades edificatorias permitidas o autorizables contempladas en esta Ley.
 - h) Delimitación, cuando proceda, de áreas de tanteo y retracto, así como la posible implantación del Registro Municipal de Edificaciones y Solares.
 - i) Señalamiento, cuando proceda, de áreas de edificación y de rehabilitación forzosa.
 - j) 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.
 - k) Un Catálogo de Edificaciones en Suelo No Urbanizable que incluya las edificaciones existentes con características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno.
 - l) Programas de renovación, regeneración y rehabilitación urbana.

Artículo 75.- 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 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) Delimitación o emplazamiento de espacios libres, deportivos y de ocio, centros docentes, sanitarios, culturales, religiosos y demás servicios de interés social vinculados al ámbito objeto de la ordenación detallada, con indicación, en su caso, de su carácter público

o privado. El Plan puede indicar también criterios de diseño, ejecución y obtención de los terrenos necesarios.

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

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

2. El Plan General también podrá identificar, en su caso, actuaciones edificatorias para la rehabilitación y regeneración urbana y de las actuaciones de dotación que se entiendan necesaria para atender las carencias de dotaciones detectadas por el Plan.

En el caso de que el Plan General prevea actuaciones de dotación, con el fin de incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbano, deberá identificarse el ámbito de referencia en el que se produce el incremento de la edificabilidad.

3. El Plan General podrá identificar los ámbitos sujetos a operaciones de renovación o reforma interior, así como de rehabilitación forzosa. En estos casos, también podrá incorporar la ordenación de esos ámbitos, incluyendo, 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.

Artículo 76.- Determinaciones en suelo urbanizable.

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

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

Artículo 77.- Determinaciones en suelo no urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable, además de las determinaciones genéricas contempladas en los artículos 73 y 74, el Plan General de Ordenación podrá:

- a) Identificar con precisión los distintos tipos de suelo no urbanizable para su ordenación y protección singularizada.
 - b) Prever un régimen de protección diferenciada con indicación precisa de las actividades absolutamente prohibidas y de las zonas donde debe quedar totalmente garantizada la conservación e incluso mejora de los recursos naturales, valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos vinculados al uso agrícola, forestal o ganadero.
 - c) Establecer con el mayor grado de precisión posible las actividades, usos y edificaciones permitidos de acuerdo con las previsiones generales de esta Ley, con especial referencia a sus características de diseño, accesibilidad y condiciones estéticas, incluidos materiales y colores de fachada y cubiertas.
2. El Plan puede prever el contenido y las materias genéricas sobre las que han de versar los posibles convenios urbanísticos vinculados a las posibilidades edificatorias del suelo no urbanizable, con especial referencia a la concreta prestación o limitación de determinados servicios municipales.

Artículo 78.- Documentación.

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

- a) Una Memoria, que tiene carácter vinculante y que ha de comprender una referencia a los objetivos, propuestas generales, soluciones previstas y cuantas aclaraciones sean precisas para hacer comprensible el modelo elegido.
- b) Planos de información.
- c) Planos de ordenación.
- d) Normas urbanísticas y de edificación, que adoptarán el nombre de Ordenanzas y se expresarán en forma articulada. Según el tipo de suelo y el grado de desarrollo a él inherente, contendrán el régimen general o detallado de los requisitos de uso, proyectos de urbanización, condiciones técnicas de las obras, cualidades de volumen, uso, características estéticas de los edificios y cuantas regulaciones sean precisas para la ejecución del Plan.
- e) Estudio económico-financiero, que incluirá un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello.
- f) Informe o memoria de sostenibilidad económica.
- g) Memoria de viabilidad económica para el caso de que en el planeamiento se recoja la previsión de actuaciones sobre el medio urbano, con el siguiente contenido:

1. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, 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. 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. 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 en el párrafo anterior 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. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5. 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.

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

2. El Plan 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.

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.

4. Asimismo, incorporará un resumen ejecutivo en el que se delimitarán los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente con un plano de situación y alcance de dicha alteración.

SECCIÓN 4ª. LOS PLANES PARCIALES.

Artículo 79.- 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 Plan General de Ordenación.

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

Artículo 80.- 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 Plan General mediante la ordenación detallada de uno o varios Sectores completos.
2. No podrán aprobarse Planes Parciales sin la previa existencia de un Plan General de Ordenación Urbana, al que aquéllos están jerárquicamente subordinados y cuyas determinaciones no podrán modificar, con la única excepción de lo previsto en el apartado 2 del artículo 73 o bien se trate de determinaciones que no afecten a la estructura general del territorio tales como edificabilidad, usos y demás parámetros urbanísticos.

Artículo 81.- Determinaciones.

1. Los Planes Parciales detallarán y ajustarán las determinaciones previstas en el artículo 76 de esta Ley. En particular, si no estuviera determinado en el Plan General de Ordenación que desarrollan, delimitarán unidades de actuación, fijarán el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, asignarán usos, intensidades, tipologías y densidades máximas, con expresión concreta de los usos predominantes y del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación. Concretarán las dotaciones locales vinculadas a las unidades de actuación, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales existentes, procurando la máxima accesibilidad a todas ellas
2. Los Planes contendrán también una evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización y podrán precisar o prever, al menos con carácter indicativo, los plazos de ejecución, con especial referencia al del cumplimiento de los deberes de urbanización y edificación.

Artículo 82.- Documentación.

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, memoria de viabilidad económica en su caso, las Ordenanzas urbanísticas en las que se incluirán como anexo, en su caso, los catálogos de edificios preexistentes a proteger; el plan de etapas y la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de los servicios.
2. El grado de detalle de cada uno de estos documentos será el necesario para justificar las determinaciones que en cada caso comprenda el Plan. La escala de la documentación gráfica ha de permitir redactar proyectos de obras sin necesidad de mayores precisiones o aclaraciones.

Artículo 83.- Planes Parciales de iniciativa particular.

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

2. Los interesados, acompañando una memoria sobre las características de la actuación pretendida, podrán ejercer el derecho de consulta previsto en la legislación estatal. A estos efectos se dirigirán al Ayuntamiento en solicitud de información acerca de los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, 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 solicitare aclaraciones adicionales necesarias para poder responder con la precisión adecuada.

4. La respuesta del Ayuntamiento servirá igualmente de base para la posterior redacción del Plan Parcial. Los criterios generales aceptados vinculan a la Administración municipal, sin perjuicio de eventuales cambios impuestos por razones legales de carácter formal o material o de modificaciones no sustanciales incluidas en la tramitación del Plan. La Administración urbanística facilitará a los interesados cuantos datos y elementos informativos obren en su poder y sean necesarios para la redacción del Plan inicialmente aceptado.

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

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

Artículo 84.- Documentación.

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

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

b) Relación de afectados.

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

d) Estudio económico-financiero.

e) 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 100 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 el plan 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 equidistribución, 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 5ª - LOS PLANES ESPECIALES.

Artículo 85.- Contenido.

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

- a) Desarrollo del sistema general de comunicaciones.
- b) Sistema de espacios libres públicos y equipamiento comunitario.
- c) Operaciones de renovación o reforma interior en suelo urbano.
- 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.

2. En ausencia de Plan General de Ordenación Urbana, los Ayuntamientos podrán asimismo formular Planes Especiales con las mismas finalidades del artículo 23 de esta Ley, circunscribiendo su operatividad exclusivamente al ámbito municipal.

3. Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, deberán también formularse Planes Especiales cuando éstos vinieren impuestos por una normativa sectorial, en especial la relativa a la protección ambiental, de los recursos naturales, piscícolas, cinegéticos, forestales o del patrimonio histórico y cultural. La formulación de los Planes Especiales a que se refiere este apartado podrá no ser necesaria si las determinaciones propias de los mismos se hallan ya incorporadas o se incorporan a otro planeamiento en vigor.

Artículo 86.- Determinaciones.

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, un estudio económico que concrete las fuentes de financiación previsibles para ejecutar las actuaciones previstas, incluidas, en su caso, las indemnizaciones que procedan. En particular, cuando se trate de planes especiales de renovación o reforma interior, 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 general.

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

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

SECCIÓN 6ª. OTROS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 87.- Estudios de detalle.

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

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

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

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

c) Establecer, en su caso, la ordenación de las unidades de actuación o ámbitos de actuación conjunta, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, incluyendo un trazado de las infraestructuras municipales, pudiendo igualmente zonificar y calificar el suelo, sin afectar a la edificabilidad que señale el Plan y sin que puedan imponer cargas no previstas en el mismo.

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

4. Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.

Artículo 88.- Ordenanzas urbanísticas.

1. Con independencia de las Ordenanzas contenidas en los Planes, y al margen de ellas, los Ayuntamientos podrán regular por este medio los aspectos externos de carácter ornamental de las construcciones y, en particular, las fachadas, carteles, patios y espacios visibles, así como las condiciones higiénico-sanitarias, condiciones de accesibilidad y las actividades susceptibles de autorización en inmuebles y viales. Todo ello en términos compatibles con el planeamiento, al que no pueden modificar por sí solas, y siempre que la regulación no afecte a las condiciones de edificabilidad y destino del suelo que aquél contemple.
2. En ausencia de Plan General las Ordenanzas municipales pueden, además, completar las normas de aplicación directa previstas en la Ley y, en su caso, desarrollar o reforzar las Normas Urbanísticas Regionales respetando sus contenidos mínimos, que no pueden alterar o reducir.

Artículo 89.- Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica y posibilitar la realización material de las determinaciones de los Planes. Los Proyectos de Urbanización constituyen instrumentos de desarrollo del planeamiento que no podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación. Deberán limitarse a detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. Su ámbito principal de actuación serán las obras de urbanización tales como pavimentación de calzadas, vialidad, redes de servicios, abastecimiento de aguas, alcantarillado, redes de energía y comunicaciones, alumbrado público, jardinería y otras análogas.
2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.
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 90.- Catálogos de edificaciones en suelo no urbanizable.

1. Podrán aprobarse catálogos de edificaciones en suelo no urbanizable, 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 dicho 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 autoricen la ley y el planeamiento, pero sí podrá incorporar las afecciones derivadas de la legislación sectorial que atañan a las edificaciones catalogadas con carácter meramente informativo, y sin que la ausencia de incorporación de tales afecciones suponga la inexistencia de las mismas.

Si se incorporase al Catálogo de Edificaciones en Suelo No Urbanizable alguna edificación que esté fuera de ordenación o que sea disconforme con el planeamiento, esta se registrará por lo establecido con carácter general en los artículos 120 y 121 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 No Urbanizable.

Artículo 91.- Áreas de Crecimiento Controlado.

1. Las Áreas de Crecimiento Controlado en suelo no urbanizable tienen por objeto regular y ordenar 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 no urbanizable, siempre que se pretenda su implantación en terrenos próximos a los suelos clasificados como urbanos y a los núcleos rurales, o bien se trate de ámbitos de suelo no urbanizable que, no estando próximos al suelo urbano, presenten un alto grado de transformación por existir en ellos conjuntos dispersos de edificaciones o instalaciones.

2. La distancia máxima a la que podrán delimitarse dichas áreas será de 100 metros del suelo urbano, o en el caso de los núcleos rurales de 50 metros, debiendo estar clasificados los suelos como no urbanizables de protección ordinaria en el supuesto de planeamiento adaptado a la Ley 2/2001, de 25 de junio, y en otro caso, no tener valores intrínsecos que los hagan merecedores de una especial protección, lo que habrá de justificarse en el expediente de delimitación de dichas Áreas.

3. Corresponde delimitar las Áreas de Crecimiento Controlado al Alcalde, previa la tramitación ambiental correspondiente e información pública, debiendo contener el expediente la siguiente documentación gráfica y escrita:

- Número de viviendas existentes en el núcleo o ámbito parcialmente edificado.
- Parcela mínima edificable.
- Parcela mínima a efectos de segregación, respetando lo establecido en el artículo 54.1
- Parámetros urbanísticos constructivos (ocupación, distancia a colindantes y viario, alturas, etc)
- No se podrán prever nuevos viales, debiendo resolverse los accesos a través de los existentes o mediante la correspondiente servidumbre.

4. Los parámetros señalados en el número 3 anterior deberán determinarse atendiendo a la media de los existentes en el núcleo o ámbito parcialmente edificado.

5. Previamente a su aprobación definitiva, deberá constar informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

6. No obstante lo señalado en el apartado 3, si se trata de un Ayuntamiento cuyo Plan 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 el nuevo trámite ambiental, debiendo en su caso recoger las observaciones y condiciones que se contuvieran en la Memoria Ambiental del Plan General.

CAPÍTULO II – EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN LOS PEQUEÑOS MUNICIPIOS.

Artículo 92.- Pequeños municipios.

A los efectos de esta Ley, se entiende por pequeños municipios los que tengan una población de derecho inferior a los 5.000 habitantes y que con las previsiones de crecimiento urbanístico recogidas en el Plan General no superen esa población.

Artículo 93.- Plan General de Ordenación Urbana de los pequeños municipios.

1. El Plan General de Ordenación Urbana de los pequeños municipios 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 no urbanizable. De prever suelo urbanizable, contendrá al menos las condiciones negativas de su ordenación. Ello, no obstante, el Plan podrá contener cualesquiera otras determinaciones previstas con carácter general en esta Ley para los Planes Generales.

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

3. Salvo disposición en contrario del Plan General, en los municipios a los que se refiere este capítulo no serán de aplicación las reservas mínimas de espacios libres previstas en los artículos 66 y 67 de esta Ley, ni de los equipamientos establecidos en el artículo 67. 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 suelo urbano y en el suelo urbanizable deberán respetar los estándares establecidos en el artículo 67 de esta Ley.

4. El contenido del Plan General se desarrollará en la documentación a que se refiere el artículo 78 de esta Ley, salvo el estudio económico-financiero, que no será necesario. 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.

SECCION 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 94.- 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. Ello no obstante si durante ese tiempo se produjera la aprobación inicial del Plan, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística anterior y sus efectos se extinguirán con la aprobación definitiva del citado planeamiento o, en todo caso, transcurridos dos años desde el primitivo acuerdo de suspensión. Si la aprobación inicial se produjera una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta aprobación a que refiere el apartado 3 de este artículo tendrá también la duración máxima de un año.

3. Se haya o no hecho uso de la facultad cautelar que autoriza el apartado 1 de este artículo el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación determinará, por sí solo, la suspensión automática 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 afectados por la modificación que se pretende.

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

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

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

Artículo 95.- Elaboración.

1. El Plan General de Ordenación Urbana será elaborado por el Ayuntamiento, que lo podrá encomendar a facultativos competentes, ya se trate de entidades públicas o de particulares.

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 la información geográfica de que dispongan.

3. Al amparo del principio de colaboración interadministrativa señalado en el artículo 6, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo 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, al objeto de 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.

4. Antes de acordar la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento solicitará y obtendrá del Gobierno de Cantabria la información geográfica relevante que afecte o pueda afectar al municipio directa o indirectamente con incidencia en su planeamiento general, que deberá ser tenida en cuenta a la hora de elaborar el mismo y abrirá un periodo de información pública por un plazo no inferior a dos meses 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 sencilla y clarificadora que permita a los ciudadanos tener un conocimiento del modelo de ciudad 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. El contenido de la información geográfica relevante suministrada por el Gobierno, 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 y será la base del encargo que, en su caso se realice a los facultativos externos a los que, en su caso, les sea encargada la elaboración del Plan.

6. 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 96.- 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 para que ésta solicite de forma simultánea todos los informes sectoriales preceptivos que deba emitir la Administración Autonómica, así como aquellos previstos en la legislación estatal, que podrá realizarse por conducto de las correspondientes Secretarías Generales de las distintas Consejerías del Gobierno, de la Delegación del Gobierno en Cantabria y en su caso, de los organismos y Consejerías afectados de otras Comunidades Autónomas limítrofes con Cantabria.

2. Igualmente el Ayuntamiento solicitará de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo informe expreso sobre la correcta delimitación y clasificación del suelo urbano, así como, sobre la adecuación del crecimiento previsto por el planeamiento, respecto a las previsiones de la planificación territorial. A estos efectos y salvo justificación del propio Plan General o previsión más específica que se establezca por la planificación territorial se considerará sostenible, sin necesidad de justificación, un incremento conjunto del suelo urbanizable y las áreas de crecimiento controlado igual o inferior al 10% de la superficie total clasificada por el planeamiento en revisión, como núcleo rural, suelo urbano y suelo urbanizable excluyendo de dicho cómputo el suelo urbanizable residual.

Asimismo, para establecer una correcta clasificación del suelo urbano o de los núcleos rurales, el Ayuntamiento partirá de la delimitación establecida en el planeamiento vigente, y se le aplicará los requisitos de urbanización o consolidación para su clasificación previstos en el artículo 42, o en el caso de los núcleos rurales el grado de consolidación establecido en el artículo 51.6, de acuerdo con la nueva ordenación prevista, que en todo caso deberá ser coherente con la morfología de cada núcleo.

Artículo 97.- Aprobación inicial.

1. Una vez recibidos los informes a que hace referencia el artículo anterior y en todo caso, transcurridos tres meses desde su solicitud, el Ayuntamiento incorporará al documento aquellas correcciones o modificaciones que fuesen necesarias y aprobará inicialmente su Plan General de Ordenación Urbana.

2. Aprobado inicialmente el Plan, se someterá a información pública, junto con el pertinente documento ambiental, por el plazo mínimo y común de 45 días.

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

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

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

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

Artículo 98.- Aprobación provisional.

1. Terminado el trámite de información pública, el Alcalde remitirá al órgano ambiental el Plan, junto al resto de la documentación exigible por la normativa medioambiental, para que se emita, en el plazo previsto en la legislación específica o, en su defecto, en el general de la legislación del procedimiento administrativo común, el correspondiente Instrumento de Evaluación Ambiental Estratégico.

2. Obtenido el Instrumento de Evaluación Ambiental Estratégico, el Ayuntamiento Pleno, independientemente de las modificaciones introducidas como resultado del trámite de información pública o del propio Instrumento de Evaluación Ambiental Estratégico, aprobará provisionalmente el Plan incorporando de forma motivada las modificaciones que procedieren, lo publicará en su portal web y lo remitirá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su aprobación definitiva.

Artículo 99.- 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.

Artículo 100.- Aprobación definitiva.

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

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

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

Cuando se observen alteraciones o deficiencias, según su naturaleza y gravedad, se optará entre:

a) Su directa subsanación mediante la introducción de las correcciones o modificaciones que se estimen necesarias, y que se señalarán en el acuerdo de aprobación, siempre que se trate de correcciones o modificaciones que, teniendo en cuenta el documento remitido, no admitan una solución discrecional en el ámbito de decisión municipal.

b) La suspensión de la aprobación, cuando hayan de introducirse correcciones o modificaciones que, teniendo en cuenta el documento remitido, admitan varias soluciones discrecionales en el ámbito de decisión municipal, en cuyo caso se remitirá el documento al Ayuntamiento para que se proceda a incorporar las correcciones o modificaciones pertinentes y lo vuelva a remitir a la Comisión Regional para su aprobación. Se exceptúa el supuesto de que se trate de rectificaciones de escasa importancia, en cuyo caso se podrá entender aprobado definitivamente el documento, condicionando la publicación a la remisión de las rectificaciones.

c) La suspensión de la aprobación, cuando hayan de introducirse modificaciones que tuvieran carácter sustancial o afectaran a criterios básicos que articulen el Plan, bien como resultado de las modificaciones a que hace referencia el apartado anterior, o las resultantes del trámite de información pública, tras su aprobación inicial, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y, previo el trámite de información pública de, al menos, un mes, eleve de nuevo el expediente. No obstante, el plazo de información pública será el previsto en la normativa ambiental cuando como consecuencia de las correcciones introducidas requiera de evaluación ambiental complementaria.

d) La suspensión parcial de la aprobación, en los términos del artículo 101.

e) La denegación de la aprobación cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.

3. A los efectos de lo señalado en esta sección se entiende que una modificación es sustancial en los siguientes supuestos:

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

b) La introducción de grandes operaciones de transformación de suelo sobre las previstas en el documento expuesto al público tras su aprobación inicial, que impliquen una orientación estratégica distinta de la inicialmente prevista, es decir, un cambio de modelo territorial.

c) 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% del número de viviendas respecto a las previstas en el documento expuesto al público tras su aprobación inicial.

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

4. En ningún caso podrán considerarse modificaciones sustanciales, aquellas que sean el resultado de incorporar al documento expuesto al público tras su aprobación inicial, el ajuste de la clasificación de una o varias porciones de suelo urbano a su naturaleza reglada, ni las que se deriven de incorporar las alegaciones y sugerencias admitidas durante el período de exposición pública, el contenido de los informes sectoriales vinculantes o las determinaciones establecidas en el instrumento de evaluación ambiental estratégica, siempre que con dicha incorporación, no se superen los porcentajes y umbrales establecidos en este artículo, para ser consideradas sustanciales.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 101, en ningún caso la Comisión podrá imponer soluciones concretas de planeamiento que excedan de lo dispuesto en el apartado anterior.

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 comunicado la resolución. En tal caso, la aprobación se acreditará en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común, sin perjuicio de la publicación del acuerdo y del Plan para conocimiento y efectos generales.

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

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

7. La aprobación definitiva se comunicará expresamente a las entidades y órganos a que se refiere el apartado 3 del artículo 97.

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

Artículo 101.- 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 comunicará al órgano autonómico las rectificaciones oportunas, quedando levantada la suspensión, bien por resolución expresa de dicho órgano, bien por el transcurso del plazo de dos meses desde la comunicación sin que el órgano autonómico haya formulado objeciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 4 del artículo anterior.

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 comunicará 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 apartado 3 del artículo 115.

SECCIÓN 3ª. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

Artículo 102.- Formulación y aprobación de los Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales podrán ser formulados por los Ayuntamientos, de oficio o mediante convocatoria de un concurso de proyectos, o directamente por los particulares.
2. La aprobación definitiva de los Planes Parciales corresponderá a los Ayuntamientos de más de 5.000 habitantes, o a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en otro caso.
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 103.- Procedimiento de aprobación de los Planes Parciales.

1. El procedimiento de aprobación de los Planes Parciales será el siguiente:
 - a) Previa obtención del informe ambiental estratégico, 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 de, al menos, 45 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 emita la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica. A la vista de sus determinaciones, se introducirán en el documento los cambios pertinentes, con las modificaciones que procedieren, motivando las mismas.
 - c) El Ayuntamiento remitirá el documento a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su informe o aprobación definitiva en el plazo de un mes, según que su población de derecho sea superior o inferior a 5.000 habitantes respectivamente.
 - d) 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 para informe o aprobación definitiva.
 - e) 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 se entenderá producida la aprobación, que se acreditará en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.

3. 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 sin que hubiese sido objeto de aprobación inicial, se podrá instar la tramitación del mismo por parte de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4. La publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial de iniciativa particular quedará supeditada a la previa y efectiva puesta a disposición de la garantía prevista en el artículo 84, apartado 1 letra e).

5. En el supuesto de que el Plan Parcial incorpore la documentación a la que se refiere el artículo 84.2 de esta Ley, quedará constituida la Junta de Compensación con la aprobación definitiva del mismo.

SECCIÓN 4ª. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES ESPECIALES.

Artículo 104.- Procedimiento.

1. La aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el apartado 1 del artículo 85 se regirá por el procedimiento previsto en el artículo 103 anterior para 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 102.2 de esta Ley.

2. El procedimiento de aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el apartado 2 del artículo 85 será el previsto para los Planes Generales de Ordenación Urbana.

3. La aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el apartado 3 del artículo 85 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 103.1 de esta Ley, correspondiendo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo las distintas aprobaciones.

Artículo 105- Informes.

En el procedimiento de aprobación de los Planes Especiales a que se refieren los apartados 1 y 2 del artículo 85 quedará siempre garantizado, como trámite esencial, el informe previo de los órganos competentes por razón de la materia de la Administración Autonómica y, en su caso, de la Administración General del Estado. Salvo previsión en contrario de la normativa sectorial, dicho informe se entenderá favorable por el transcurso de un mes sin oposición una vez efectuada la oportuna comunicación.

SECCIÓN 5ª. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS DEMÁS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 106.- Aprobación de los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán ser de iniciativa pública o privada, y serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos, sometiéndose a información pública por plazo de veinte días.
2. Los Estudios de Detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de dos meses desde su presentación y se someterán al mismo trámite de información pública previsto en el apartado anterior, que podrán instar los particulares.
3. A la vista del resultado de la información pública el órgano municipal competente conforme a la legislación de Régimen Local los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes, comunicando su aprobación junto con un ejemplar diligenciado al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria.
4. El plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle será de dos meses desde que se inicie el período de información pública tras su aprobación inicial. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido resolución expresa los Estudios de Detalle se entenderán aprobados definitivamente por silencio administrativo.

Artículo 107.- Aprobación de Ordenanzas.

La aprobación de las Ordenanzas urbanísticas a que se refiere el artículo 88 de esta Ley se llevará a cabo de conformidad con el procedimiento establecido en la legislación de régimen local.

Artículo 108.- Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

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

Cuando, de conformidad con lo establecido en el artículo 84. 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 éste último.

Artículo 109.- Aprobación de los Catálogos de Edificaciones en Suelo No Urbanizable.

El Catálogo de Edificaciones en Suelo No Urbanizable será formulado y aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, sometido a continuación a información pública por un periodo de un mes y anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, remitiéndose con posterioridad a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para informe vinculante, previo a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento. Finalmente, se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitirá su informe en el plazo de dos meses, transcurrido el cual el informe se considerará favorable.

Los planeamientos urbanísticos podrán incorporar el Catálogo de Edificaciones en Suelo No Urbanizable. En tal caso, la modificación del Catálogo seguirá los trámites recogidos en este apartado.

CAPÍTULO IV - VIGENCIA, REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y AJUSTES DE LOS PLANES DE URBANISMO.

Artículo 110.- Reglas generales.

1. Los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida.
2. La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos, la modificación o el ajuste de alguno de sus elementos.

Artículo 111.- Revisión.

1. Se considera revisión del Plan General de Ordenación Urbana las alteraciones del mismo que afecten de manera sustancial a la estructura y ordenación general en él contemplada.
2. Procederá la revisión del Plan cuando se den las circunstancias establecidas en el mismo, en particular el cumplimiento de plazos eventualmente previstos o exigidos; cuando el Plan resulte afectado por normas o planes cuyas determinaciones resulten vinculantes; y, en general, cuando lo exijan las circunstancias o resulte conveniente por razones de oportunidad.
3. Las modificaciones de planeamiento urbanístico que conlleven por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 % de la población 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 de los Planes se llevará a cabo conforme a las mismas reglas y requisitos establecidos para su aprobación.

Artículo 112.- Revisión del Programa de Actuación.

Transcurridos los plazos contenidos en el Programa de Actuación del Plan General, deberá el Ayuntamiento revisar su contenido al objeto de adecuarlo a las nuevas necesidades que se hubieran presentado, siguiendo para ello el trámite previsto en el artículo 113 de esta Ley.

Artículo 113.- Modificación.

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

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

3. El procedimiento para efectuar modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana se sujetará a las siguientes reglas:

a) Previa obtención del informe ambiental estratégico, el Ayuntamiento aprobará inicialmente la modificación y la someterá a información pública junto con el resumen ejecutivo previsto en el apartado 1. l) del artículo 73 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 de, al menos, 45 días cuando el informe ambiental estratégico determine que deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

b) Si no se hubiesen producido alegaciones durante ese plazo, el expediente completo se remitirá directamente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que se pronuncie, dentro del marco establecido en el artículo 100 sobre su aprobación definitiva.

c) Si durante el periodo de información pública se hubieran producido alegaciones, o se estimara oportuno alterar de alguna manera el documento aprobado inicialmente, el Ayuntamiento aprobará provisionalmente el documento con las modificaciones que procedieren, motivando dichas modificaciones. Si las variaciones y cambios propuestos tuvieran carácter sustancial o afectaran a criterios básicos que articulen la modificación puntual, no procederá la aprobación provisional del documento, y se abrirá un nuevo periodo de información pública y consultas. Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento el documento, éste se remitirá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que se pronuncie, dentro del marco establecido en el artículo 100, sobre su aprobación definitiva.

d) Las modificaciones de los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones de detalle que autorizan los artículos 73.2 y 81, seguirán respecto de ellas el régimen de modificación de los Planes Parciales.

e) Cuando el Plan General contuviera determinaciones propias de ordenanzas municipales a las que alude el artículo 88, la modificación de las mismas seguirá el trámite previsto en el artículo 106.

4. En la modificación de los planes parciales o especiales se seguirán los siguientes trámites:

a) Previa obtención del informe ambiental estratégico, 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 de, al menos, 45 días cuando el informe ambiental estratégico determine que deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

b) Si no se hubiesen producido alegaciones durante ese plazo, el expediente completo se remitirá directamente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

para que se pronuncie, dentro del marco establecido en el artículo 100 y lo apruebe definitivamente o, en su caso, lo remita al Ayuntamiento para su aprobación.

c) Si durante el periodo de información pública se hubieran producido alegaciones, o se estimara oportuno alterar de alguna manera el documento aprobado inicialmente, el Ayuntamiento aprobará provisionalmente el mismo con las modificaciones que procedieren, motivando dichas modificaciones. Si las variaciones y cambios propuestos tuvieran carácter sustancial o afectaran a criterios básicos que articulen la modificación puntual, no procederá la aprobación provisional del documento, y se abrirá un nuevo periodo de información pública y consultas. Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento el documento, éste se remitirá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que se pronuncie, dentro del marco establecido en el artículo 100, sobre su aprobación definitiva.

5. Cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo, en los términos previstos en el artículo 67. En suelo urbano, pueden ser sustituidas dichas cesiones por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.

6. Cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos, será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros equipamientos que, aunque de diferente finalidad, sean de similar categoría, salvo que, no obstante la supresión de un suelo calificado hasta entonces como equipamientos, no se infrinjan los mínimos legales establecidos en el Anexo de la presente Ley y la titularidad del suelo siga siendo pública.

7. Cuando la modificación del Plan tenga por objeto u ocasione una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan se tendrán en cuenta, además de las especificaciones generales del artículo 100, la necesidad de mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Plan vigente, salvo que a pesar de la supresión de un suelo calificado hasta entonces como sistema general o local de espacios libres, no se infrinja el mínimo legal establecido en el Anexo de esta Ley y la titularidad del suelo siga siendo pública.

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

9. Cuando la modificación puntual 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.

Artículo 114.- Adaptaciones y ajustes del planeamiento a la normativa sectorial y otras modificaciones.

1. No obstante lo establecido en el artículo anterior, cuando las ordenanzas del Plan General se limiten a trasladar la normativa recogida en la legislación sectorial y ello conlleve la correspondiente modificación, la adaptación del instrumento de planeamiento a esa nueva normativa se llevará a cabo por el Ayuntamiento, previa información pública por plazo de 20 días, dando cuenta de ello a las Administraciones públicas interesadas.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la directa e inmediata aplicación de la normativa sectorial de acuerdo con sus normas de vigencia.

2. Del mismo modo, si la modificación puntual se refiere exclusivamente a la normativa urbanística, sin afectar a los parámetros de edificabilidad, ocupación o densidad, o bien al supuesto excepcional de puntual ocupación de espacios libres o de dominio público o de incremento de la edificabilidad que resulten indispensables para garantizar la accesibilidad y la eficiencia energética de los edificios existentes, en los términos establecidos en la legislación estatal, y no tuviera efectos significativos sobre el medio ambiente, los trámites serán los del número 1 anterior, si bien será la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el órgano competente para su aprobación.

CAPÍTULO V - EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES.

Artículo 115.- Publicación y entrada en vigor.

1. Los Planes urbanísticos y los Estudios de Detalle entrarán en vigor una vez efectuada su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, que promoverá el órgano que los hubiera aprobado definitivamente. Con el acuerdo de aprobación y además del articulado de las normas urbanísticas según lo dispuesto en la legislación de régimen local, la publicación incluirá la Memoria de Ordenación del Plan y una relación pormenorizada y numerada de todos los demás documentos de que conste formalmente aquél. La publicación del Plan también se sujetará a las exigencias derivadas de la legislación de evaluación ambiental estratégica.

2. 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.

3. 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.

4. La publicación de los planes parciales de iniciativa particular se verificará con la presentación de la garantía a la que se alude en el artículo 84.1 e) de esta Ley.

Artículo 116.- 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 117.- Normas urbanísticas transitorias

1. En caso de anulación de un Plan General de Ordenación Urbana el Ayuntamiento afectado por tal anulación, cuando considere que concurren razones de interés público, podrá elaborar unas normas transitorias que sustituyan en todo o en parte de su contenido y ámbito territorial al instrumento de planeamiento que haya recobrado vigencia, por un plazo máximo de cuatro años, al objeto de llevar a cabo su revisión.
2. El Ayuntamiento afectado aprobará inicialmente las normas urbanísticas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente, y previa información pública durante el plazo mínimo de un mes, las someterá a la aprobación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, solicitando la suspensión, en todo o en parte de su contenido y ámbito territorial, del instrumento de planeamiento anterior al anulado.
3. La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tras efectuar la correspondiente valoración de la motivación alegada por el Ayuntamiento, procederá a aprobar, en su caso, las normas transitorias propuestas y suspenderá dicho instrumento de planeamiento, por un plazo de hasta cuatro años, al objeto de llevar a cabo su revisión o modificación. Este plazo podrá ser prorrogado excepcionalmente, si durante la vigencia del mismo sobreviniese un cambio sustancial del marco legislativo al que dicha revisión quedase subordinada.
4. En todo caso, la solicitud del Ayuntamiento deberá ser motivada y en la misma, manifestará la asunción expresa de las consecuencias económicas que pudieran derivarse o traer causa de la suspensión solicitada.

Artículo 118.- Publicidad.

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

Todos los Ayuntamientos estarán obligados a editar una versión completa de sus Planes Generales de Ordenación Urbana, que podrán comercializar directamente o a través de los circuitos especializados habituales a los efectos y de conformidad con el apartado 3 del artículo 7 de esta Ley.

Las Administraciones urbanísticas procederán a la publicación telemática del planeamiento en sus páginas web y mediante los demás medios que se estimen conducentes a la mayor difusión del planeamiento.

Artículo 119.- Legitimación de expropiaciones.

1. La aprobación de los Planes implicará la declaración de utilidad pública de todas las obras precisas y la necesidad de ocupación de los terrenos, bienes y derechos correspondientes a los efectos de su expropiación, ocupación temporal o imposición de servidumbres.
2. El planeamiento preverá en cada caso el contenido, alcance y finalidad de los bienes y derechos que sea necesario expropiar.

3. Cuando 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 120.- Edificios fuera de ordenación.

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

2. De conformidad con lo dispuesto en el párrafo i) del apartado 1 del artículo 73, el Plan General deberá relacionar expresamente los edificios, instalaciones y usos calificados como fuera de ordenación o establecer los criterios objetivos que permitan su identificación concreta. No obstante, cuando alguna instalación resultase claramente disconforme con las previsiones del Plan en atención a los criterios del apartado 1 de este artículo y no apareciera en la relación de edificios fuera de ordenación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, resolverá sobre su situación jurídica, con audiencia previa del interesado. La resolución que concrete el régimen de fuera de ordenación podrá suplir la ausencia de previsión del Plan.

3. En los edificios 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. En dichos edificios podrán asimismo realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, cuando, a requerimiento de los propietarios, el Ayuntamiento levante acta previa en la que se recoja el estado y situación y uso del edificio a efectos de su expropiación y valoración en el momento de fijación del justiprecio, ésta sea aceptada expresamente por aquéllos.

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

Artículo 121.- Preexistencias.

1. El Plan General determinará el régimen de obras y usos autorizables en los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a su aprobación definitiva

distintos de los previstos en el apartado 1º del artículo anterior 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 permitidas en el planeamiento.

2. 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.

TÍTULO IV - GESTIÓN URBANÍSTICA EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES Y ENTES DE GESTIÓN.

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 122.- Gestión urbanística.

1. Se entiende por ejecución o gestión urbanística el conjunto de actuaciones, públicas o privadas, encaminadas a plasmar en el terreno las previsiones del planeamiento, incluyendo, 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 de los Planes de Ordenación Urbana corresponde a los Municipios, sin perjuicio de la participación de los particulares, en los términos establecidos en esta Ley.

3. La ejecución del planeamiento se llevará normalmente de forma integrada en unidades de actuación o en ámbitos de actuación conjunta, 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.

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 123.- Presupuestos de la ejecución urbanística.

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

2. En el suelo urbano serán suficientes las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, salvo que el mismo determine 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 Plan General de Ordenación Urbana contuviese la ordenación pormenorizada, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 73 de esta Ley.

Artículo 124.- Unidades de actuación y ámbitos de actuación conjunta.

1. Las unidades de actuación y los ámbitos de actuación conjunta 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. Serán normalmente continuas, pero podrán ser también discontinuas si se justifica adecuadamente.

2. Las unidades de actuación se delimitarán en el suelo urbanizable. Los ámbitos de actuación conjunta se delimitarán en el suelo urbano para la gestión de aquellas áreas afectadas por operaciones de renovación o reforma urbana y para las actuaciones de dotación.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán contener la delimitación de las pertinentes unidades de actuación y ámbitos de actuación conjunta. En su defecto, corresponderá a la Alcaldía delimitarlos previa información pública por plazo de veinte días y notificación a los propietarios afectados. El mismo procedimiento será de aplicación para modificar las unidades de actuación y ámbitos de actuación conjunta ya delimitadas en el Plan General.

4. La modificación de la delimitación de la unidad de actuación o ámbito de actuación conjunta, como consecuencia de la aceptación de alegaciones durante los trámites, de información pública y audiencia, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no exceda del diez por ciento de la inicialmente prevista. Cuando sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación.

5. En el suelo urbanizable cada sector podrá dividirse en varias unidades de actuación o constituir, todo él, una sola unidad.

Artículo 125.- Criterios y requisitos para delimitar unidades de actuación y ámbitos de actuación conjunta.

1. Las unidades de actuación y los ámbitos de actuación conjunta, 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. No podrán delimitarse unidades de actuación que tengan diferencias de aprovechamiento superiores al 15 por 100 del aprovechamiento medio del correspondiente Sector.

Artículo 126.- Régimen de los bienes de dominio público incluidos en unidades de actuación y ámbitos de actuación conjunta.

1. Cuando en la unidad de actuación o ámbito de actuación conjunta, 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 éstos 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 y caminos rurales que queden comprendidos en el ámbito de la unidad de actuación o ámbito de actuación conjunta se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

3. Cuando en una unidad de actuación o ámbito de actuación conjunta existan bienes de dominio público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

4. Cuando en una unidad de actuación o ámbito de actuación conjunta 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.

SECCIÓN 2ª- ENTES DE GESTIÓN

Artículo 127.- Entes para la Gestión Urbanística.

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

2. También se podrán instrumentalizar encargos a medios propios en los términos previstos en la legislación básica estatal, así como suscribir convenios interadministrativos para la misma finalidad.

Artículo 128.- 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 Municipios y, en su caso la Administración Autonómica de Cantabria y la Administración General del Estado. A los consorcios podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de 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 sus estatutos propios, que serán elaborados de común acuerdo por todas las Administraciones miembros y deberán ser aprobados por los órganos competentes de cada una de ellas, ajustándose a lo establecido por la presente Ley y, supletoriamente, por la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. En todo caso, se aplicarán a los consorcios las siguientes reglas:
 - a) Podrán tener patrimonio propio, constituido por todos los bienes que las Administraciones miembros 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 129.- Sociedades urbanísticas.

1. Las Administraciones a que se refiere el artículo 127, 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.

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, sin licitación, la suscripción de una parte del capital de la sociedad a constituir, a todos los propietarios afectados. 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 públicas que tengan en su objeto social la gestión y desarrollo de suelo productivo y suelo residencial para viviendas protegidas de Cantabria tendrán la consideración de beneficiarias en la ejecución de los planes que se desarrollen por el sistema de expropiación forzosa.

Artículo 130.- Entidades urbanísticas colaboradoras.

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

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

3. Corresponde al Ayuntamiento la aprobación de la constitución y estatutos de las entidades urbanísticas colaboradoras. Dichas entidades deberán inscribirse en el correspondiente Registro municipal. El Ayuntamiento dará cuenta de la inscripción a la Administración de la Comunidad Autónoma, remitiendo un ejemplar de la correspondiente documentación al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria.

4. Los acuerdos de los órganos de las entidades urbanísticas colaboradoras relativos a materias de carácter administrativo son susceptibles de recurso administrativo ante el Ayuntamiento respectivo.

5. Las entidades urbanísticas colaboradoras pueden constituirse de forma provisional, con una 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 131.- Aprovechamiento urbanístico.

1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico el conjunto de usos lucrativos permitidos por el planeamiento, cuantificados en función del uso y la intensidad previstos por aquél.
2. El aprovechamiento urbanístico se expresará en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria más característicos del ámbito de actuación de que se trate. El planeamiento fijará motivadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dichos usos y tipologías y los demás de la superficie o sector, en función de las circunstancias del municipio y la zona considerada. En defecto de estos coeficientes el aprovechamiento real y su valoración se obtendrá por aplicación de las condiciones generales de la edificación establecidas por el planeamiento.
3. A efectos de la gestión urbanística el aprovechamiento puede también medirse y calcularse en dinero o en cualquier otra unidad ideal de medida que traduzca las previsiones de los apartados anteriores.

Artículo 132.- 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 133.- Aprovechamiento medio.

1. El aprovechamiento medio de un concreto ámbito territorial es el resultado de dividir su aprovechamiento urbanístico total por la superficie de dicho ámbito. Se calculará conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes.
2. El Plan General definirá el aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación delimitadas por el mismo. Los Planes Parciales definirán el aprovechamiento de las unidades de actuación cuando éstas no vengán delimitadas por el planeamiento general, respetando en todo caso la ponderación y usos fijados por dicho Plan General.
3. Para el cálculo del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o de cada unidad de actuación, se considerará en el numerador de la división a que hace referencia el apartado 1, el aprovechamiento total, incluyendo el aprovechamiento dotacional privado y excluyendo las dotaciones públicas. En el denominador de dicha operación se tendrá en cuenta la superficie total del ámbito de que se trate, incluidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local y general

previstas en el Plan, así como aquellos otros que, aun no hallándose en la superficie considerada, sean adscritos a ella por el planeamiento para su obtención. En la superficie a computar podrán incluirse también los terrenos afectos a dotaciones y equipamientos que se hubiesen ya obtenido por el Ayuntamiento mediante expropiación forzosa u otra forma de adquisición onerosa.

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

Artículo 134.- Aprovechamiento privado.

El aprovechamiento urbanístico que el propietario de una parcela puede incorporar a su patrimonio será el establecido por el planeamiento para la parcela de que se trate, a salvo de lo dispuesto en los artículos 44 y 49.

Artículo 135.- Diferencias de aprovechamiento entre Unidades de actuación.

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

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

- a) Se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento que no es posible adquirir, sufragando la Administración la diferencia.
- b) Se disminuirá la cesión de aprovechamientos que corresponda al Ayuntamiento según lo dispuesto en los artículos 44 y 49 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 compensación.

Artículo 136.- Gastos de urbanización.

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

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

- b) La ejecución y urbanización de los espacios libres públicos incluidos como dotaciones locales, mobiliario urbano, jardinería y plantación de arbolado.
 - c) El abastecimiento de agua potable, incluidos los gastos de captación, depósito, tratamiento y distribución y las obras de saneamiento, conducciones, colectores, sumideros y las instalaciones de depuración.
 - d) Las instalaciones de riego y servicios antiincendio.
 - e) El suministro de energía eléctrica y alumbrado público, incluyendo las instalaciones de conducción y distribución, 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 de los planes parciales y de los proyectos de 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 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 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 próximos 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 1ª.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

Artículo 137.- 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 Plan. La normalización de fincas procederá siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados

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, y con dos limitaciones:

a) La cesión de terrenos, sin afección al aprovechamiento privado del propietario, será gratuita al municipio para la apertura, ampliación o reforma de viario, espacios libres públicos o dotaciones o sistemas generales públicos, sin que pueda exceder del 15 por ciento de la superficie de la parcela. Si las cesiones son superiores, se deberá proceder a abrir el correspondiente procedimiento expropiatorio o reparcelatorio.

b) Las disminuciones que se produzcan al aprovechamiento privado del propietario otorgado por el planeamiento se compensarán económicamente y no podrán ser superiores al quince por ciento.

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 afectados, previa notificación a todos los afectados otorgándoles un plazo de audiencia de veinte días, y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN 2ª. EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Artículo 138.- 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 153 y 154 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 o ámbitos de actuación conjunta.

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 la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano.

h) En todos los demás supuestos legalmente establecidos.

2. En el supuesto del párrafo a) del apartado 1 anterior y, en general, cuando la expropiación esté prevista en el planeamiento respecto de terrenos no susceptibles de edificación y aprovechamiento privado y que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la distribución de beneficios, la inactividad de la Administración en el inicio del expediente expropiatorio facultará a los propietarios a hacer uso de las previsiones del apartado 3 del artículo 119 de esta Ley.

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

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

Artículo 139.- 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 IX del presente Título.
- b) En los supuestos de parcelaciones ilegales.

2. En el supuesto de inobservancia de los plazos 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 iniciará el correspondiente expediente expropiatorio. En tales casos, del justiprecio que proceda se deducirá el importe de la multa que hubiera sido impuesta. Una vez expropiado el terreno, el Ayuntamiento decidirá en el plazo de seis meses sobre el modo de llevar a cabo la urbanización inacabada.

Artículo 140.- Constitución de servidumbres.

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

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

SECCIÓN 3ª. OCUPACIÓN DIRECTA.

Artículo 141.- 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 de los patrimonios públicos de suelo que no estén destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas de Cantabria.

2. La ocupación directa requerirá que esté aprobado el planeamiento de detalle en cada caso preciso y que el Ayuntamiento haya determinado también tanto el aprovechamiento

correspondiente al titular del terreno que se pretende ocupar como el de las unidades de actuación excedentarias en las que haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento.

Artículo 142.- Procedimiento de la ocupación directa.

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

1ª. El Ayuntamiento publicará en el Boletín Oficial de Cantabria y notificará a los interesados la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamiento correspondiente a cada uno de ellos y unidad o unidades de actuación excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos, o los terrenos o aprovechamientos 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 al Registro de la Propiedad y la práctica de los asientos que correspondan.

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

- a) Lugar y fecha de otorgamiento.
- b) Identificación de los titulares de los terrenos a ocupar y situación registral de éstos.
- c) Superficie a ocupar y aprovechamiento urbanístico que le corresponda.
- d) Unidades de actuación donde han de hacerse efectivos los aprovechamientos, o los terrenos o aprovechamientos del patrimonio público de suelo que les corresponden.

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

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

5ª. Los propietarios afectados tendrán derecho a la indemnización por ocupación temporal en los términos de la legislación del Estado. Asimismo, transcurridos cuatro años sin que se haya procedido a la ejecución del Plan en la unidad de actuación donde los propietarios hayan sido integrados, éstos tendrán derecho a que la Administración expropie sus terrenos. A tal fin, procederán en los términos del párrafo segundo del apartado 3 del artículo 119 de esta Ley.

Artículo 143.- Indemnización.

1. Los propietarios afectados por las ocupaciones directas tendrán derecho a ser indemnizados 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 al municipio de 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 el municipio la acepte, podrá aquél 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.

SECCIÓN 4ª. REPARCELACIÓN.

Artículo 144.- Concepto de reparcelación.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de actuación o ámbito de actuación conjunta 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 al Ayuntamiento.

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 licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de actuación o ámbito de actuación conjunta.

Artículo 145.- 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 o ámbito de actuación conjunta pertenezca a un solo propietario o, aun perteneciendo a varios titulares, cuando la cuantía de los derechos de los que sean minoritarios imponga la reparcelación económica conforme a lo dispuesto en el artículo 146.
- b) Cuando el Plan se ejecute por el sistema de expropiación.
- c) Cuando se trate de actuaciones aisladas en suelo urbano.
- d) Cuando se trate de ejecutar un plan que afecte a una superficie ya reparcelada sin que se altere el equilibrio económico entre los propietarios.

Artículo 146.- 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, 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 100 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 reforma interior y de rehabilitación, 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. Cuando, tratándose de edificación abierta, el plan no contenga reglas de ubicación de los volúmenes, se tramitará y aprobará conjuntamente con el proyecto de reparcelación un estudio de detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes, en concordancia con los criterios de adjudicación.

4. 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.

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

6. No serán objeto de nueva adjudicación en el expediente reparcelatorio, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, cuando fuese necesario, de la regularización de lindes y de las compensaciones económicas que procedan:

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 aprovechamiento 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 quince 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.

7. En cualquier momento, previo acuerdo de los interesados, podrá sustituirse la reparcelación por el equivalente económico del derecho que se ostente. Dicha sustitución se impondrá cuando por las circunstancias del planeamiento no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos en un porcentaje superior a la mitad de la superficie de la unidad de actuación. En todos esos casos, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes, estableciendo las cesiones a favor del Ayuntamiento y las indemnizaciones que procedan entre los afectados.

8. 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.

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

Artículo 147.- 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 estas 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 el urbanizador de la efectividad del pago o de la consignación del importe correspondiente. El secretario del Ayuntamiento certificará 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 148.- 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, concurren.

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 149.- Reparcelación en régimen de propiedad horizontal.

1. En las actuaciones de regeneración y renovación urbanas 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 promotor, 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 separados 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 regularización de linderos y compensaciones que procedan.
6. El proyecto de reparcelación horizontal podrá formalizarse mediante escritura pública, otorgada por el promotor previa autorización de la Administración actuante.
7. En lo no previsto en este precepto, será aplicable lo regulado en los artículos anteriores de esta sección.

Artículo 150.- Tramitación.

1. El procedimiento de la reparcelación se integrará en el marco del sistema de actuación que, de acuerdo con el artículo 163, en cada caso se elija.
2. El proyecto de reparcelación deberá ser aprobado por el órgano municipal competente conforme al mismo procedimiento previsto en el apartado 3 del artículo 124 para la delimitación de unidades de actuación, a salvo de lo dispuesto en el artículo 84.2 de esta Ley.

Artículo 151.- 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 al Ayuntamiento, 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 152.- Dotaciones públicas y sistemas de obtención.

Tanto los sistemas generales como los locales podrán obtenerse en el seno de los procedimientos de reparcelación implícitos en cada uno de los sistemas de gestión urbanística, así como por expropiación y por alguno de los demás sistemas enumerados en los artículos siguientes.

Artículo 153.- 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 o ámbito de actuación conjunta, 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 no urbanizable o adscritos al mismo, 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 154.- 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 o ámbitos de actuación conjunta y a través del sistema de ejecución y gestión que en cada caso se adopte. Excepcionalmente, para cuando ello no sea posible y previa motivación suficiente, se podrán utilizar los demás sistemas contemplados en el artículo 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 155.- Actuaciones aisladas en el suelo urbano.

En el suelo urbano, siempre que no haya necesidad de equidistribuir, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes previa normalización de las fincas si fuere necesario y tras la pertinente licencia. El propietario deberá completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios hasta que la parcela tenga la condición de solar y ceder al Municipio los terrenos destinados a viales, dotaciones y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el planeamiento

Artículo 156.- 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 153 y 154 de esta Ley, así como por convenio urbanístico.

Artículo 157.- Proyectos de obras.

Para la ejecución de las obras a que se refieren los artículos anteriores se llevarán a cabo proyectos de obras ordinarias en los términos comúnmente establecidos en la legislación de régimen local.

Artículo 158.-Las cesiones de viales.

El sistema de cesión de viales en el suelo urbano se aplicará conforme se señala en el artículo siguiente.

En los pequeños municipios a los que se refiere el artículo 92 de esta Ley, salvo que el planeamiento disponga otra cosa, será de aplicación el sistema de cesión de viales conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

En el resto de los municipios, este sistema también podrá aplicarse en los núcleos rurales a los que se refiere el artículo 51.6 y a los núcleos de población que el planeamiento identifique motivadamente, para preservar su carácter eminentemente rural.

Artículo 159.- Sistema de cesión de viales en el suelo urbano.

El sistema de cesión de viales en el suelo urbano se aplicará conforme a las siguientes reglas:

a) Los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados por el planeamiento a viales, 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 100 de la superficie 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 el apartado 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 160.- 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 o promotora 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 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 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 161.- Actuaciones integradas.

Constituyen actuaciones integradas la delimitación de unidades de actuación y ámbitos de actuación conjunta.

Artículo 162.- Sistemas de actuación y fines de las actuaciones integradas.

1. Los sistemas de actuación a que se refiere este Capítulo son instrumentos de gestión urbanística que fijan y establecen las bases técnicas y económicas de cada actuación y cuyo ámbito puede abarcar una o varias actuaciones integradas.

2. De conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 122 y sin perjuicio de los supuestos de actuaciones aisladas, siempre que sea preciso equidistribuir los beneficios y cargas derivados del planeamiento, así como llevar a cabo el realojo temporal o definitivo y de retorno a que haya lugar, en su caso, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo normalmente por unidades de actuación o ámbitos de actuación conjunta y a través de alguno de los sistemas previstos en los artículos siguientes.

3. Los sistemas de actuación serán los siguientes:

- a) Sistema de Compensación.
- b) Sistema de Cooperación.
- c) Sistema de Expropiación.
- d) Sistema de Concesión de obra urbanizadora.

4. No podrán aprobarse los sistemas de actuación a que hace referencia el apartado anterior en ausencia de planeamiento urbanístico, ni modificar sus determinaciones al margen del procedimiento establecido para ello, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.

5. Las actuaciones integradas podrán tener las siguientes finalidades:

- a) La ejecución de obras de urbanización.
- b) La ejecución de actuaciones de rehabilitación, 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 o ámbito de actuación conjunta conforme a las determinaciones de esta Ley.

Artículo 163.- Elección del sistema.

1. La Administración municipal 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 la delimitación de la unidad de actuación o ámbito de actuación conjunta. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará con arreglo al procedimiento previsto para la delimitación de unidades de actuación.

3. Cuando se hubiera fijado un sistema de gestión privada y no estuviera siendo desarrollado conforme al ritmo y plazos establecidos por el planeamiento o, en su defecto, si hubieran transcurrido cuatro años desde la delimitación de la unidad de actuación sin que su urbanización y ejecución estuviera concluida, la Administración podrá sustituir el sistema de ejecución, previa audiencia de los interesados y con sometimiento a información pública por plazo de veinte días. El cambio de sistema no se producirá si los afectados ofrecen en dicho plazo garantías bastantes de los gastos de urbanización pendientes y formalizan dichas garantías en el plazo no superior a tres meses que el Ayuntamiento acuerde.

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 o a través de un concurso público en el que se observarán los criterios de adjudicación y las condiciones de participación previstas en la legislación estatal de suelo y rehabilitación urbana.

SECCIÓN 2ª. SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 164.- Características del sistema de compensación.

1. El sistema de compensación es un sistema de actuación de base privada en el que los propietarios, agrupados en una Entidad con personalidad jurídica denominada Junta de Compensación, asumen el papel de urbanizadores y, en tal condición, llevan a cabo las operaciones de reparcelación y las obras de urbanización conforme determine el Plan aportando los terrenos de cesión obligatoria en los términos previstos en esta Sección. Cuando se trate de ejecutar actuaciones sobre el medio 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 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 176, a salvo de lo dispuesto en el artículo 84.2.

Artículo 165.- Aplicación del sistema de compensación.

1. A salvo de lo establecido en el artículo 84.2 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 al Ayuntamiento un escrito expresando su voluntad formal de que se aplique el sistema. A tal efecto, simultáneamente o con posterioridad a dicho escrito, pero en todo caso en el plazo establecido en el planeamiento o, en su ausencia, en el de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan, presentarán un proyecto de Estatutos de la Junta a la que se refiere el artículo 167. 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 163. De optar por el sistema de compensación concederá a los propietarios afectados un plazo no superior a tres meses para que presenten el proyecto de Estatutos previsto en el apartado anterior.

Artículo 166.- Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación tendrá personalidad jurídica, naturaleza administrativa y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2. Un representante de la Administración formará parte, en todo caso, de su órgano rector.

3. Los acuerdos de la Junta se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo la aprobación del Proyecto de compensación, cuando no forme parte de la documentación a que se refiere el artículo 84.2, 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 cabe recurso de alzada ante el Alcalde en el plazo de un mes.

Artículo 167.- Aprobación de los Estatutos y constitución de la Junta.

1. Salvo lo dispuesto en el artículo 84.2, 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 certificación registral de dominio y cargas de, al menos, las fincas afectadas de su propiedad, así como un anteproyecto de reparcelación al objeto de que los propietarios minoritarios conozcan los costes del procedimiento.

b) Presentado el proyecto de Estatutos la Alcaldía lo aprobará inicialmente, notificándolo al resto de los propietarios y titulares de derechos otorgándoles un plazo de audiencia de veinte días. Al mismo tiempo el proyecto se someterá a información pública por idéntico plazo de veinte días. Finalizado el plazo de audiencia y de información pública la Alcaldía resolverá en definitiva, con las modificaciones que procedan.

c) La aprobación definitiva del proyecto de Estatutos será notificada a los propietarios y demás interesados, publicándose asimismo en el «Boletín Oficial de Cantabria». La Alcaldía solicitará del Registro de la Propiedad la práctica de los asientos que correspondan, con depósito de los Estatutos aprobados.

d) Aprobados los Estatutos el Ayuntamiento designará su representante en el órgano rector de la Junta y ésta se constituirá en el plazo de tres meses mediante escritura pública.

e) Transcurridos tres meses desde la finalización del período de información pública sin que el Ayuntamiento se hubiera pronunciado los promotores podrán entender aprobados los Estatutos, de conformidad con la legislación del procedimiento administrativo común.

2. La aprobación de los Estatutos conllevará los efectos previstos en el apartado 1 del artículo 151, 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 unidad de actuación.

Artículo 168.- Bases de Actuación y Proyecto de Compensación

1. Salvo lo dispuesto en el artículo 84.2, la Junta de Compensación, una vez constituida, elaborará unas Bases de Actuación que, teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 146 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 al Ayuntamiento, que las aprobará, en su caso, con las modificaciones que procedan. Transcurrido un mes sin acuerdo expreso se entenderán aprobadas.

3. Una vez aprobadas las Bases de Actuación, la Junta, con sujeción a los criterios establecidos en aquéllas, elaborará en el plazo de seis meses el Proyecto de Compensación en el que se describirán las fincas resultantes, la localización de los terrenos de cesión obligatoria y cuantas precisiones sean necesarias para la ejecución del Plan. El Proyecto de Compensación tendrá también en cuenta lo dispuesto en los artículos 146 y siguientes y será aprobado por el Ayuntamiento de conformidad con el procedimiento previsto en los párrafos b) a d) del apartado 1 del artículo anterior. La aprobación definitiva del Proyecto conllevará los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 151.

Artículo 169. - Procedimiento conjunto.

Si los propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie de la unidad no hubiesen hecho uso de la previsión recogida en el artículo 84.2, 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 168 de esta Ley, con las siguientes particularidades:

- Deberán incorporar un anteproyecto de reparcelación, al objeto de que cualquier propietario pueda oponerse o presentar alternativas.

- Todos los propietarios deben aportar los títulos de propiedad o de cualquier otro derecho sobre el terreno.

- 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 170.- Responsabilidad y facultades de la Junta.

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la completa urbanización de la unidad de actuación de que se trate y de las demás obligaciones inherentes a ello previstas en el planeamiento.

2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones impuestas por esta Ley habilitará al Ayuntamiento para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación. Ésta podrá también solicitar al Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio para la exacción de las cantidades adeudadas por sus miembros.

3. La Junta de Compensación actuará con pleno poder dispositivo sobre las fincas de la unidad de actuación, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

Artículo 171.- Obras de urbanización.

1. 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 130.7 pueda tener una duración superior a diez años.

Artículo 172.- Procedimiento abreviado.

1. Cuando los terrenos de una unidad de actuación pertenezcan a un único propietario o, aun perteneciendo a varios, todos ellos lo acuerden por unanimidad, y no se hubiera utilizado la previsión del artículo 84.2, 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 al Ayuntamiento en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan o la delimitación de la unidad de actuación. En el Proyecto deberá acreditarse que los terrenos afectados son propiedad de sus promotores, se garantizará adecuadamente la actuación y se designará un representante de los propietarios, con poderes bastantes, ante la Administración.

3. El Proyecto será sometido a información pública por plazo de veinte días. Terminado dicho plazo el Ayuntamiento resolverá sobre su aprobación. De no presentarse alegaciones quedará aprobado definitivamente. Asimismo, el Proyecto se entiende aprobado si transcurre un mes desde la finalización de la información pública sin que se haya producido acuerdo de aprobación expresa.

4. Tras la aprobación definitiva del Proyecto, no será necesaria ninguna nueva formalidad para la inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad para lo que bastará bien la presentación de la correspondiente escritura, bien la certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento del acuerdo de su aprobación o de la aprobación por silencio.

5. En los supuestos de propietario único el Proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables con señalamiento de aquellas en que se sitúe el aprovechamiento que corresponda a la Administración.

SECCIÓN 3ª - SISTEMA DE COOPERACIÓN.

Artículo 173.- Características del sistema de cooperación.

1. El sistema de cooperación es un sistema de actuación de base pública en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración asume el papel de urbanizadora y ejecuta con cargo a aquéllos las obras que determine el planeamiento.

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

3. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, a iniciativa propia o de la Administración, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización. Las Asociaciones que se constituyan representarán al menos la propiedad del 25 por 100 de la superficie afectada y el Ayuntamiento podrá delegar en ellas cualquier tarea conectada con la ejecución del planeamiento de que se trate.

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 174.- 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 136.
2. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el pago de cantidades a cuenta de las cargas de la urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los siguientes seis meses.
3. La Administración podrá, asimismo, convenir con los propietarios afectados aplazamientos en el pago de las cargas de urbanización.

Artículo 175.- Tramitación.

1. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de actuación, salvo cuando la reparcelación se tramite y apruebe conjunta y simultáneamente con el planeamiento de desarrollo u otro instrumento complementario del mismo.
2. El proyecto de reparcelación se formulará y aprobará de acuerdo con las siguientes reglas:
 - a) El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, formulará el proyecto de reparcelación.
 - b) Iniciado el expediente el Ayuntamiento deberá solicitar del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas incluidas en la unidad de reparcelación.
 - c) El proyecto será aprobado por el órgano municipal competente conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 150 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 176.- Procedimiento abreviado.

1. La propuesta de reparcelación formulada por los propietarios afectados por acuerdo unánime, o en su caso, por el propietario único de la unidad de actuación, se someterá a las siguientes reglas:

- a) La propuesta será informada por los Servicios municipales y sometida a información pública por plazo de veinte días.
- b) Terminado dicho plazo el Alcalde resolverá sobre su aprobación. De no presentarse alegaciones quedará aprobada definitivamente.
- c) El Proyecto se entiende asimismo aprobado si transcurre un mes desde la finalización de la información pública sin que se haya producido acuerdo de aprobación expresa.

2. En los supuestos de propietario único, la reparcelación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables o los derechos sobre el suelo, vuelo y subsuelo, con señalamiento de aquéllas en que se sitúe el aprovechamiento que corresponda a la Administración.

Artículo 177.- 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.
- d) Estimación presupuestaria de las obras de urbanización y de edificación pendientes de ejecución, y plazo en que las mismas puedan ejecutarse.
- e) Suelo edificable preciso para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras.

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 178.- 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 4ª. SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.

Artículo 179.- Características del sistema de expropiación.

1. El sistema de expropiación para ejecutar unidades completas de actuación es un sistema público de actuación en el que el Ayuntamiento o en su caso el beneficiario de la expropiación obtiene la propiedad de todos los bienes y derechos incluidos en aquéllas, ejecuta las obras de urbanización y enajena después las parcelas resultantes susceptibles de edificación.

2. El Ayuntamiento podrá también edificar directamente o ceder los terrenos resultantes a otros entes públicos con la finalidad de construir viviendas protegidas de Cantabria, equipamientos comunitarios u otras instalaciones y edificaciones de interés social, de acuerdo con el planeamiento.

3. La aplicación del sistema de expropiación exigirá la formulación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados. Dicha relación habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento, previa la apertura de un período de información pública por plazo de veinte días.

Artículo 180.- 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 181.- 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 182.- 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 183.- 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 hoja individualizada de justiprecio de cada finca.
- b) El proyecto de expropiación será expuesto al público por plazo de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes.
- c) Las tasaciones se notificarán también de forma individual a quienes en el expediente aparezcan como titulares de bienes o derechos.
- d) Terminados los plazos de audiencia e información pública la Administración actuante aprobará provisionalmente el proyecto y lo elevará a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para control de legalidad y aprobación definitiva.
- e) La resolución aprobatoria se trasladará a la Administración actuante para su notificación a los interesados que figuren en el expediente, confiriéndoles un plazo de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida.
- f) En caso de disconformidad, la Administración dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada al Jurado Provincial de Expropiación a efectos de que sea éste quien fije el justiprecio de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación del Estado.
- g) En caso de conformidad de los interesados con el proyecto, éste se entenderá aceptado entendiéndose definitivamente determinado el justiprecio expropiatorio.

Artículo 184.- 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 5ª. SISTEMA DE CONCESIÓN DE OBRA URBANIZADORA.

Artículo 185.- Características del sistema de concesión de obra urbanizadora.

1. El sistema de concesión de obra urbanizadora es un sistema de actuación de base privada en el que la Administración concede a un agente urbanizador la realización de las obras de urbanización, la localización de los terrenos de cesión obligatoria y la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, obteniendo su retribución de éstos conforme a lo convenido con el Ayuntamiento.
2. Los propietarios podrán constituir asociaciones colaboradoras con la finalidad de seguir la marcha de la urbanización y colaborar con el concesionario urbanizador. Podrán ser asimismo concesionarios en los términos establecidos en esta Sección.

Artículo 186.- Principios y régimen de la concesión de obra urbanizadora.

1. Los pliegos de condiciones que han de regir la concesión de obra urbanizadora no podrán vulnerar lo dispuesto en la Ley y en el planeamiento urbanístico. Ello no obstante, el régimen de cesiones y las condiciones de urbanización podrán ser incrementadas en el pliego concesional.
2. La Administración podrá comprometer en la convocatoria, de forma motivada, el gasto público necesario para financiar aquellas infraestructuras que, por su interés general, excedan de los deberes atribuibles al urbanizador derivados del planeamiento.
3. El agente urbanizador será retribuido por los propietarios en terrenos edificables o en metálico en los términos establecidos en el pliego de condiciones.
4. En todo lo no previsto en esta Ley será de aplicación lo dispuesto para el contrato de concesión de obra pública en la legislación del Estado, que será de aplicación también para todos los aspectos comunes a los contratos administrativos.

Artículo 187.- 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 de cláusulas administrativas particulares definitivo especificará los criterios que han de servir de referencia para la adjudicación incluyendo, entre ellos, las condiciones económicas, el tiempo, la retribución del 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 188.- 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 100, el equilibrio económico de la concesión. En el procedimiento que al efecto se sustancie se dará audiencia a los propietarios y requerirá de informe pericial favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

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 de seis meses desde la solicitud.

4. La retribución mediante solares se efectuará al término de la actuación. Las diferencias de saldo respecto de los gastos de urbanización se compensarán en metálico. La retribución mediante cuotas de urbanización se realizará conforme a lo dispuesto en el pliego de condiciones del concurso y serán pactadas con los propietarios o, en su defecto, aprobadas por el Ayuntamiento.

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 las cesiones obligatorias.

Artículo 189.- 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 éstos sean imputables a las determinaciones del planeamiento o medien instrucciones directas, inmediatas y escritas de la Administración.

Artículo 190.- Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios.

Las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios se atenderán 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 191.- 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 del mismo.
- d) Manifestar discrepancias respecto de los gastos de urbanización previstos, que el Ayuntamiento resolverá previo dictamen pericial.
- e) Ejercer el derecho de concesión preferente en los términos de esta Ley.

Artículo 192.- 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 193.- 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 del 4 por 100 del estudio económico de la operación objeto de la concesión, que responderá, en caso de incumplimiento, de los deberes establecidos en el presente artículo y de la correcta ejecución de la obra urbanizadora.

Artículo 194.- 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 195.- Recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones corresponde al Ayuntamiento, la cual 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 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 subsanarlas. Si, en el plazo citado, el Ayuntamiento no hubiera comunicado por escrito al promotor las deficiencias o defectos observados en las obras de urbanización, instalaciones o dotaciones, se entenderá aprobada la recepción por silencio administrativo.

El Ayuntamiento deberá pronunciarse expresamente sobre las obras ejecutadas para subsanar las deficiencias observadas. Si no se pronuncia en el plazo de un mes a contar desde la comunicación escrita de la conclusión de las citadas obras, se entenderá que han sido aprobadas.

3. Una vez recibidas las obras y aprobada, en su caso, la subsanación 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, el contratista quedará relevado de toda responsabilidad, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los vicios ocultos.

Artículo 196.- 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 urbanístico, 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.

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 197.- 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, en los términos establecidos en la presente Ley, así como en su caso rehabilitar las edificaciones existentes.

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 párrafo, 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 estatal aplicable.

Artículo 198.- Plazo para edificar o rehabilitar.

1. Los plazos aplicables al cumplimiento del deber de edificar o rehabilitar serán los fijados por el planeamiento general o de desarrollo en función de la clasificación y calificación del suelo y de las circunstancias específicas que concurren en determinadas áreas o solares, que serán apreciadas de forma motivada.

2. En defecto de plazo señalado en el planeamiento, o salvo que éste señalara plazo mayor, 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 circunstanciadamente.

4. El plazo se suspenderá en el momento en que el propietario solicite licencia de edificación. En caso de que la licencia sea denegada o caduque el procedimiento, se reanudará el cómputo del plazo, únicamente por el período que restara en el momento en que se solicitó la licencia.

Artículo 199.- Consecuencias del incumplimiento de los deberes de edificar o rehabilitar.

Si vence el plazo concedido para cumplir los deberes de edificar o rehabilitar, incluidas sus eventuales prórrogas, la Administración podrá decretar bien la inclusión del solar en el Registro de Solares si existiera, bien su edificación forzosa o, en su caso, la rehabilitación forzosa del inmueble, bien de manera directa o a través de un particular, denominado agente edificador o rehabilitador, con arreglo a las reglas establecidas en los artículos siguientes.

Artículo 200.- Actuación directa y a través de una sociedad urbanística.

1. La Administración urbanística podrá aprobar programas de edificación forzosa, de forma simultánea al planeamiento general o a través del procedimiento de delimitación de unidades de actuación, en los que se delimiten áreas prioritarias a los efectos de la edificación forzosa. El Gobierno de Cantabria podrá celebrar convenios con los Ayuntamientos a fin de colaborar en la gestión de los programas de edificación forzosa. También se podrán aprobar programas de rehabilitación, con el mismo contenido y

determinaciones, en los que se regule la gestión de edificios que, de acuerdo con el planeamiento, deban ser objeto de rehabilitación integral o en los que deban conservarse algunos elementos, delimitando áreas prioritarias.

2. Cuando se incumpla el deber de edificar en algún terreno incluido en dichas áreas, la Administración podrá expropiarlo a fin de asumir la edificación, o bien encomendar a una sociedad urbanística pública el desarrollo de la actuación. En este último caso, la sociedad urbanística actuará como beneficiaria de la expropiación y asumirá frente a la Administración el deber de edificar en los plazos que se fijen en el convenio que regule la actuación, que en ningún caso podrán ser más largos que los otorgados inicialmente al propietario.

3. La Administración notificará al propietario del terreno la iniciación del procedimiento, concediéndole un plazo de veinte días para formular alegaciones, y a la vez ordenará su anotación en el Registro de la Propiedad, en los términos de la legislación aplicable. Se aplicará a estas anotaciones el régimen previsto para el acceso al Registro de la Propiedad de la inscripción de fincas en el Registro de solares y terrenos sin edificar.

4. Concluido el trámite de audiencia, el Ayuntamiento aprobará, en su caso, la actuación o el convenio que la regule, en caso de que la vaya a asumir una sociedad urbanística pública.

5. La expropiación podrá tramitarse por el procedimiento de tasación conjunta.

6. Una vez ocupado el inmueble, comenzarán a computarse los plazos fijados para solicitar licencia y para proceder a la edificación. Asimismo se inscribirá la transmisión en el Registro de la Propiedad, aplicándose lo previsto en su normativa específica para la inscripción de las adjudicaciones de solares en régimen de venta forzosa.

7. En los supuestos de rehabilitación forzosa se deberá contemplar la posibilidad del retorno para los propietarios que además sean ocupantes de las primitivas viviendas para lo cual deberán abonar la parte correspondiente a la obra realizada conforme a su coeficiente de participación en la propiedad del inmueble.

Artículo 201.- Actuación a través de un agente edificador o rehabilitador.

1. Cualquier particular con capacidad suficiente para asumir las responsabilidades previstas en este precepto podrá colaborar con la Administración en la garantía del cumplimiento del deber de edificar, con la denominación de agente edificador o, en su caso, rehabilitador, e instar el ejercicio de la potestad de expropiación para adquirir el solar no edificado, 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.

2. Los programas de edificación podrán incluir, motivadamente, alguna de las siguientes determinaciones respecto a la actuación de agentes edificadores:

a) Excluir su actuación en determinadas áreas.

b) Establecer que, fuera de las áreas priorizadas en las que se admite la edificación forzosa por iniciativa pública, sólo se admitirán actuaciones de edificación forzosa cuando el agente, además de comprometerse a edificar en las condiciones previstas en el planeamiento, fije en su solicitud un precio máximo para las viviendas resultantes de la actuación.

3. Presentada una solicitud al amparo de lo previsto en el apartado 1, la Administración podrá optar por gestionar ella misma la actuación, o abrir un trámite de información pública, por el plazo de un mes desde la solicitud, para que puedan presentarse otras. Cuando se presenten varias solicitudes de particulares, la Administración elegirá motivadamente entre ellas, teniendo presente, entre otros factores, el precio de las viviendas resultantes. A este efecto, se podrá otorgar un plazo a los solicitantes para que mejoren su solicitud o hagan proposiciones acerca de los factores que la Administración considere más importantes. La Administración urbanística decidirá acerca de las solicitudes presentadas en el plazo de un mes, salvo que se haya optado por permitir su mejora o nuevas proposiciones, en cuyo caso se ampliará a un mes más.

4. Si el Ayuntamiento entiende que la solicitud reúne los requisitos formales exigibles, la notificará al propietario del terreno, concediéndole un plazo de veinte días para efectuar alegaciones y ordenará su anotación en el Registro de la Propiedad, en los términos de la legislación aplicable.

5. Transcurridos veinte días desde la notificación dirigida al propietario, el Ayuntamiento deberá resolver en el plazo de un mes acerca de la aprobación de la solicitud de edificación forzosa. Si en dicho plazo no se notifica resolución expresa, se podrá entender desestimada la solicitud.

6. Se aplicarán los apartados 5, 6 y 7 del artículo anterior.

CAPÍTULO IX - DERECHO DE REALOJO Y RETORNO.

Artículo 202. Los derechos de realojo y retorno.

1. Toda actuación que, en ejecución del planeamiento de forma integrada en unidades de actuación o en ámbitos de actuación conjunta, 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, en el 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 quién haya ocupado ésta de manera efectiva, en virtud de su adquisición, arrendamiento o usufructo, durante un período de tiempo igual o superior a 183 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, se encuentren explotando un negocio situado en el inmueble que vaya a ser objeto de desalojo, como mínimo con 365 días de anterioridad al inicio formal de las actuaciones de gestión urbanística.
- c) Inicio formal de las actuaciones de gestión urbanística, a 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. A la aprobación inicial del proyecto de reparcelación, cuando se actúe mediante el

sistema de cooperación. A la aprobación de la relación inicial de bienes y derechos expropiados, cuando se actúe a través de la expropiación forzosa.

2. También, tendrán derecho a su realojamiento las personas que, por razones de enfermedad, incapacidad o asistencia a familiares, debidamente justificadas, 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 en suelo urbano, 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 365 días de anterioridad al inicio formal de las actuaciones de gestión urbanística.

b) Que hayan transcurrido más de 183 días desde el inicio formal de las actuaciones sin que se haya aprobado definitivamente, en su caso, el correspondiente proyecto de compensación, cooperación o el levantamiento de las actas de ocupación.

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, a 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, y 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, 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 203. 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 202, una vivienda o local por cada una de las viviendas o locales afectados por la actuación, ubicados en el mismo ámbito de 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 que a juicio del ayuntamiento hagan dicho uso inconveniente. En estos casos, tanto la vivienda como el local comercial de sustitución deberá estar situado en el lugar más próximo posible al anterior, dentro del mismo barrio o, 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 por sus ocupantes, sin que ello les pueda suponer

su 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 y, en el caso de que el titular del derecho de realojo fuera una persona con discapacidad, 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 superviviente, 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 nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al cincuenta 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 204. 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, en su caso, 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 urbana que conlleve el deber de realojo y retorno de los afectados, se garantizará por parte del obligado a dar cumplimiento al mismo, la asistencia y orientación por medio de trabajadores sociales a todos aquellos sectores poblacionales que precisen de una atención especial, bien sea por razones de edad, discapacidad, inmigración, drogodependencia, u otras circunstancias que pongan de manifiesto un evidente riesgo de exclusión social de esos individuos o grupos.

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 1ª - PATRIMONIOS PÚBLICOS DEL SUELO.

Artículo 205.- Constitución.

1. Los Ayuntamientos de más de 5.000 habitantes deberán constituir un patrimonio municipal del suelo con la finalidad de obtener reservas para actuaciones de iniciativa pública, regular el mercado de terrenos y facilitar la ejecución del planeamiento.
2. Los bienes del patrimonio municipal del suelo constituyen un patrimonio diferenciado de los restantes bienes municipales.
3. Los ingresos obtenidos por la enajenación de los terrenos que constituyen el patrimonio municipal del suelo se destinarán a los mismos fines previstos en el artículo 210 de esta Ley y, en particular, a la conservación y ampliación de dicho patrimonio.

Artículo 206.- Bienes que integran el patrimonio municipal del suelo.

1. Integrarán el patrimonio municipal del suelo los siguientes bienes de titularidad municipal:
 - a) Los que resulten clasificados como suelo urbano o urbanizable.
 - b) Los terrenos 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 terrenos procedentes del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.
 - e) Los terrenos 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 207.- Subsuelo bajo el dominio público y constitución de complejos inmobiliarios.

1. Las cesiones obligatorias que se contemplan en la presente Ley a favor de las administraciones públicas comprenderán tanto el suelo como el subsuelo, computando a efectos de estándares y cesiones.
2. El planeamiento podrá prever la utilización, como bien patrimonial el subsuelo bajo superficie dotacional pública de forma separada, implicando la desafectación expresa del dominio público.
3. 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 208.- Consignación de créditos en los Presupuestos municipales para el patrimonio municipal del suelo.

Los Ayuntamientos de más de 5.000 habitantes incorporarán anualmente al patrimonio municipal del suelo 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.

Artículo 209.- 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.
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 Plan General incluirá una aprobación inicial que realizará el Alcalde, un trámite de información pública por plazo no inferior a veinte días y una aprobación definitiva que corresponderá al Pleno.

Artículo 210.- Destino.

1. Los bienes y fondos integrantes del patrimonio municipal del suelo deberán ser destinados a las siguientes finalidades:

- a) Construcción de viviendas protegidas de Cantabria.
- b) Construcción de edificaciones para usos productivos o terciarios.
- 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.

Artículo 211.- Cesiones onerosas.

1. Los terrenos pertenecientes al patrimonio municipal del suelo con calificación adecuada a los fines establecidos en el párrafo a) del apartado 1 del artículo anterior podrán ser enajenados por los Ayuntamientos. La enajenación se llevará a cabo en virtud de concurso y por precio no inferior al valor que, de conformidad con los criterios de la legislación del Estado, les corresponda. El pliego de condiciones fijará plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno

mereciera ya la calificación de solar. El pliego de condiciones fijará asimismo los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación y las demás condiciones que fueran procedentes.

2. 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 viviendas protegidas de Cantabria 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 viviendas protegidas de Cantabria 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 212.- Cesiones gratuitas.

1. En casos justificadamente motivados, los Ayuntamientos podrán ceder terrenos del patrimonio municipal del suelo por precio inferior al del valor que legalmente les corresponda, o incluso gratuitamente, para ser destinados a viviendas protegidas de Cantabria. La cesión se llevará a cabo mediante concurso cuyo pliego establecerá las condiciones señaladas en el artículo anterior.

2. Podrán también los Ayuntamientos ceder directamente terrenos del patrimonio municipal del suelo por precio inferior al de su valor, o con carácter gratuito, a favor de entidades privadas de interés público sin ánimo de lucro que vayan a destinarlos a usos de interés social que redunden en beneficio manifiesto de los respectivos municipios, 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 213.- Cesiones entre Administraciones.

Los Ayuntamientos, la Comunidad Autónoma y sus respectivas entidades instrumentales, incluidas las sociedades de capital público, podrán permutar o transmitirse directamente, incluso a título gratuito, todo tipo de inmuebles de los respectivos patrimonios del suelo con fines de promoción de vivienda protegida de Cantabria, construcción de edificaciones destinadas a usos productivos o terciarios, construcción de equipamientos comunitarios y otras instalaciones o edificaciones de uso público e interés social. La Administración General del Estado y las demás Administraciones Públicas podrán también beneficiarse de estas cesiones.

Artículo 214.- Competencia.

La competencia para acordar las permutas, enajenaciones y cesiones de terrenos del patrimonio municipal del suelo a que se refieren los artículos 211 y 212 corresponderá al órgano municipal que, en cada caso, establezca la legislación de Régimen Local.

Artículo 215.- 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 y 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 comunicar 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 216.- Patrimonio regional del suelo.

1. La Comunidad Autónoma deberá constituir, mantener y gestionar su propio patrimonio de suelo, a tal efecto en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma se consignarán las partidas económicas suficientes para su adecuada dotación. La constitución de dicho patrimonio tiene por finalidad encauzar y desarrollar la ordenación del territorio, obtener reservas de suelo para actuaciones de interés autonómico y apoyar las acciones urbanísticas legalmente asignadas a los patrimonios municipales del suelo, en especial en lo que se refiere a los pequeños municipios poniendo a su disposición el suelo preciso para la realización de los fines previstos en el artículo 210 de esta Ley. Los Presupuestos de la Comunidad Autónoma consignarán las partidas económicas suficientes para la dotación del patrimonio regional.

2. El patrimonio regional del suelo estará integrado por aquellos terrenos y bienes de titularidad pública que la Comunidad Autónoma adquiera por expropiación o por cualquier otro procedimiento para su incorporación formal y expresa a dicho patrimonio y finalidad.

3. La Comunidad Autónoma podrá ceder directamente terrenos o solares del patrimonio regional de suelo, incluso con carácter gratuito, a favor de sociedades mercantiles que integran el sector público institucional de Cantabria.

4. Serán de aplicación, en lo que proceda, las demás reglas establecidas en esta Ley para los patrimonios municipales del suelo.

SECCIÓN 2ª - DERECHO DE SUPERFICIE.

Artículo 217.- Derecho de superficie.

1. Las Administraciones públicas y demás entidades dependientes de ellas podrán constituir derechos de superficie sobre terrenos de su propiedad con destino a la construcción de viviendas protegidas de Cantabria, instalación de industrias o a los fines a que se refiere el artículo 210.1 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 218.- Extinción del derecho de superficie.

1. El derecho de superficie se extinguirá por haber transcurrido el plazo, que no podrá exceder del plazo 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 3ª - DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

Artículo 219.- Derechos de tanteo y retracto.

1. A efectos de intervenir y regular el mercado inmobiliario, coadyuvar al cumplimiento de las limitaciones de precio en las compraventas de viviendas protegidas de Cantabria y, en general, para contribuir a los fines asignados al patrimonio municipal del suelo, los municipios podrán delimitar áreas de suelo urbano o urbanizable en las que todas o algunas de las transmisiones onerosas de terrenos o construcciones a que se refiere el apartado 2 de este artículo queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento.

2. El ejercicio de los derechos previstos en el apartado anterior sólo podrá establecerse en relación con todas o algunas de las siguientes transmisiones:

- a) Terrenos sin edificar.
- b) Terrenos con edificaciones declaradas en ruina o fuera de ordenación.
- c) Terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas de Cantabria 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 cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del ochenta 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 220.- Procedimiento.

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior 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 221.- Notificación de transmisión.

1. Los propietarios de bienes incluidos en una de las áreas a que se refiere el artículo 219 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 de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días desde que se haya producido la notificación.

2. La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto, tendrá la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en este capítulo.

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 artículos anteriores.

Artículo 222.- 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 anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara 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 adquirente deberá notificar en todo caso a la Administración actuante, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada.

Artículo 223.- Caducidad de la notificación.

1. Los efectos de la notificación de transmisión a la Administración actuante para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión.
2. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 224.-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 aquélla.
4. En el supuesto de viviendas protegidas de Cantabria, en ningún caso se podrá superar el precio máximo fijado en la normativa de protección.

SECCIÓN 4ª - REGISTRO DE EDIFICACIONES Y SOLARES.

Artículo 225.- Registro de edificaciones y solares.

1. Los municipios con más de 20.000 habitantes deberán y aquellos de población inferior a estos y superior a 5.000 habitantes podrán crear el Registro municipal de edificaciones y solares cuya función será la de individualizar y registrar los solares y edificaciones inadecuadas o inconclusas para las que se haya declarado el incumplimiento de los deberes urbanísticos de edificar en los plazos legalmente establecidos.
2. Si no hubiere sido decretada la edificación o rehabilitación forzosa, la inclusión de un bien en el Registro municipal de edificaciones y solares será obligatoria, si existiera, para el ayuntamiento en los supuestos del apartado anterior y 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.
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 226.- Inclusión de bienes en el Registro.

1. Cuando se den las circunstancias del artículo anterior el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, iniciará el procedimiento de inclusión del bien en el Registro municipal de edificaciones y solares, previa notificación al interesado.
2. El acuerdo de inclusión de un bien en el Registro será adoptado por el Ayuntamiento e incluirá la descripción del bien y su valoración, con indicación separada del valor del bien y, en su caso, de las obras no acabadas.
3. Del acuerdo se dará traslado al Registro de la Propiedad.

Artículo 227.- Venta forzosa.

1. El Ayuntamiento, en el plazo máximo de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro municipal de edificaciones y solares, 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 precio obtenido en la subasta por el máximo de la valoración inicial, una vez deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, las sanciones aplicables, se entregará al propietario. El exceso obtenido en su caso se integrará en el patrimonio municipal del suelo.

Artículo 228.- Cese de efectos de la inclusión en el Registro.

Transcurridos los plazos establecidos en el artículo anterior sin que el Ayuntamiento haya realizado los trámites correspondientes, quedará sin efecto la inclusión del inmueble en el Registro 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 229.- Obligaciones del adquirente.

1. El adquirente de solares y construcciones incluidos en el Registro municipal de edificaciones y solares a que se refiere este capítulo, quedará obligado a iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo de un año a partir de la fecha de toma de posesión de la

finca. Las obras deberán quedar terminadas en el plazo de dos años desde el inicio de los mismos.

2. 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 230.- Expropiación forzosa o sustitución forzosa.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores y en los mismos supuestos, los Ayuntamientos podrán acordar la ejecución subsidiaria mediante sustitución forzosa en los términos de la legislación básica estatal o bien expropiar los bienes a que se refiere este Capítulo por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tal caso, el justiprecio expropiatorio se calculará siempre conforme a los criterios y pautas de la legislación del Estado.

CAPÍTULO II.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y SUBSUELO.

SECCIÓN 1ª- AUTORIZACIONES PREVIAS DE LOS ACTOS DE TRANSFORMACION, CONSTRUCCION, EDIFICACION Y USO DEL SUELO Y SUBSUELO.

SUBSECCION 1ª. AUTORIZACIONES DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 231.- Competencia para autorizar construcciones, instalaciones y usos en suelo no urbanizable.

1. La autorización para las construcciones, instalaciones y usos permitidos en el artículo 54 de esta Ley en el suelo no urbanizable de especial protección corresponderá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable y de lo establecido en el apartado 3 del presente artículo.

2. La autorización para las construcciones, instalaciones y usos permitidos en el artículo 55 de esta Ley en el suelo no urbanizable de protección ordinaria, y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, y de lo establecido en el apartado 3 del presente artículo, corresponderá:

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

b) A la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los municipios sin Plan General, así como cuando las instalaciones, construcciones y usos se extiendan a más de un término municipal.

3. Salvo que la legislación sectorial o el planeamiento territorial establezcan un régimen competencial o autorizatorio distinto, se podrán autorizar directamente, mediante la licencia municipal, las siguientes actuaciones:

- a) Las obras de mantenimiento, conservación, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes que no impliquen aumento de volumen.
- b) La nivelación de terrenos no vinculada a usos constructivos, sin afectar a los valores naturales, culturales y paisajísticos de la finca y que no implique la generación de riesgos.
- c) En las Áreas de Crecimiento Controlado a que se refiere el artículo 91 de esta Ley, la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural.

Artículo 232.- Procedimiento para autorizar construcciones en suelo no urbanizable.

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 los apartados 1 y 2b) del artículo 231, 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.º Características del emplazamiento y construcción o instalación que se pretenda, que quedarán reflejadas en un plano de situación, y, en su caso, indicación de la distancia de la edificación prevista al suelo urbano.

2.º Justificación de la no concurrencia de riesgos naturales o antrópicos, y de la inexistencia de valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse comprometidos por la actuación.

3.º En los supuestos de obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma sobre edificaciones preexistentes previstas en el artículo 54.2 h) y, por remisión, en el artículo 55.2 a), deberá aportarse la documentación, y, en su caso, justificación de la adecuación de la edificación resultante a las características tipológicas y constructivas de una edificación propia del entorno rural que la hagan merecedora de su inclusión en el Catálogo de Edificaciones en Suelo No Urbanizable.

b) Sometimiento del expediente a información pública, por plazo de quince días. El citado trámite será anunciado en el Boletín Oficial de Cantabria, y se someterá a los demás requisitos previstos en la legislación del procedimiento administrativo común. Transcurridos dos meses desde la presentación de la solicitud que incluya, completa, la documentación exigida, el particular podrá promover el trámite de información pública instando al efecto su publicación 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, tampoco será necesario el citado trámite cuando se trate de instalaciones ganaderas a las que se refiere el artículo 54.2.a), cuando estén sujetas a comprobación ambiental o cuando se trate de medidas compensatorias aprobadas en el seno del procedimiento de evaluación ambiental de proyectos.

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 comunicación 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.

2. Cuando la competencia para otorgar la autorización corresponda a los Ayuntamientos en virtud de lo previsto en el apartado a) del artículo 231.2, 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 número 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 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 un mes desde que la documentación completa haya tenido entrada en el registro de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo sin que la misma se haya pronunciado, se entenderá que el informe es favorable.

c) Otorgada la licencia municipal, se comunicará 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 en servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, el procedimiento será el señalado en el artículo 233.1.

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 y se referirán exclusivamente a los usos admisibles, 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, 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, pudiendo ser objeto de prórroga por un plazo máximo de seis meses por causas justificadas.

5. 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 procedido a resolver acerca de la solicitud, ésta se entenderá desestimada.

SUBSECCION 2ª. AUTORIZACIONES y DECLARACIONES RESPONSABLES DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y USOS EN SUELO Y SUBSUELO SITUADOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO MARITIMO TERRESTRE.

Artículo 233.- 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 urbano y no urbanizable situado en servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre la autorización para las usos, construcciones, instalaciones y obras permitidos en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, corresponderá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo mediante el procedimiento del artículo 232 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.

b) Transcurrido el plazo máximo sin que se haya notificado la resolución, el interesado podrá entender desestimada su solicitud.

c) Por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo se dará traslado de la resolución del expediente al órgano competente de la Administración General del Estado en el plazo máximo de diez días y al Ayuntamiento para que resuelva sobre la licencia urbanística.

2. No obstante, los usos, construcciones, instalaciones y obras permitidos en la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 2.c) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, serán autorizables directamente por el órgano municipal competente mediante licencia, requiriendo en todo caso, con carácter previo a la concesión de licencia la presentación ante la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de una declaración responsable en la que de manera expresa y clara manifiesten que tales obras no supondrán un aumento del volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y que cumplen con los requisitos establecidos sobre eficiencia energética y ahorro de agua, cuando les sean de aplicación.

La declaración responsable se ajustará a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y tendrá una vigencia de un año durante el cual deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal.

SECCIÓN 2ª - AUTORIZACIÓN DE LOS ACTOS DE TRANSFORMACIÓN, CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Artículo 234.- Sujeción de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo a control administrativo.

1. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido 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. Las licencias urbanísticas, las comunicaciones previas y las declaraciones responsables se sujetarán al procedimiento establecido en la normativa sobre régimen local y a lo que establezcan las ordenanzas municipales.

Artículo 235.- Licencia urbanística. Eficacia.

1. La licencia urbanística es el acto administrativo mediante el que se autoriza a cualquier persona para realizar un acto 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.
2. La licencia 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 se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento territorial y urbanístico vigentes en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo legalmente establecido, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque deberán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

Artículo 236.- Comunicación previa y la declaración responsable. Eficacia.

1. Las ordenanzas municipales podrán sustituir la necesidad de obtención de licencias por una comunicación previa o por una declaración responsable por escrito del interesado al Ayuntamiento, cuando se trate de la ejecución de obras de escasa entidad técnica, para las cuales no sea necesaria la presentación de proyecto técnico, o para el ejercicio de actividades que no estén sujetas a informe para la comprobación ambiental, y para aquellas otras actuaciones que prevean las propias ordenanzas. El Ayuntamiento podrá verificar en cualquier momento la concurrencia de los requisitos exigidos y podrá ordenar, mediante resolución motivada, el cese de la actuación cuando no se ajuste a lo requerido.
2. La comunicación previa y la declaración responsable conforme con el planeamiento y la normativa urbanística legitiman para la realización de su objeto y surtirán plenos efectos desde el momento de la presentación de la totalidad de la documentación requerida en el registro del órgano competente.

Artículo 237.- Actos sujetos a licencia urbanística.

1. Están sujetas a previa licencia, en los términos previstos en la presente ley, las parcelaciones urbanísticas que no provengan de una reparcelación y las divisiones y segregaciones de fincas en todo tipo de suelo, así como todos los actos de edificación y uso del suelo o el subsuelo tales como movimientos de tierra, obras de nueva planta, modificación de la estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas, demolición de construcciones, colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, cierre de vallados y fincas, colocación de construcciones prefabricadas e instalaciones móviles, y los demás que señalen los planes u otras normas legales o reglamentarias.

Cuando los actos a que se refiere el párrafo anterior se realizaren en terrenos de dominio público la licencia no excluye la necesidad de obtener previamente las autorizaciones o concesiones que en cada caso sean pertinentes por parte del titular de aquél.

2. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable. El plazo de iniciación de las obras será, como máximo, de seis meses y podrá ser prorrogado a instancia del interesado en los términos previstos con carácter general en la legislación del procedimiento administrativo.

3. Para la utilización de las obras o instalaciones será necesario, además, la obtención de la licencia de primera ocupación o apertura, de acuerdo con lo previsto en esta misma Ley.

4. No están sujetos a previa licencia las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución a las que se refiere el artículo 260, ni los actos de las Administraciones Públicas necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad urbanística.

Tampoco requieren licencia aquellos actos que estén sujetos a declaración responsable o comunicación según lo dispuesto en el artículo siguiente

Artículo 238 Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

1. Los ayuntamientos podrán establecer en el propio Plan o mediante ordenanza la sujeción de los siguientes actos a declaración responsable o comunicación previa:

2. Podrán sujetarse a declaración responsable ante la administración:

a) Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación.

b) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado que no se encuentren fuera de ordenación, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas y así lo certifique el facultativo director, ni se trate de edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico.

c) La primera ocupación o apertura de las edificaciones que hayan realizado las obras previstas en el apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas, cuenten con declaración responsable y el facultativo director de las mismas certifique que se encuentren terminadas y su destino es conforme a lo manifestado en la declaración responsable y al resto de la normativa de aplicación y así lo certifique también un organismo de control autorizado.

d) La primera ocupación o apertura de nuevas edificaciones, siempre que cuenten con licencia de obras concedida, el facultativo director de las obras certifique que se encuentren terminadas y su destino es conforme a la licencia concedida y al resto de la normativa de aplicación y así lo certifique también un organismo de control autorizado.

e) Los cambios de uso en las edificaciones señaladas en el apartado b), o en parte de las mismas, dentro de los permitidos por Planeamiento urbanístico y la normativa vigente.

Tanto la declaración responsable a que se refieren las letras c) y d), como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto comunicado, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

3. Cuando las actuaciones del apartado anterior requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho conforme a la normativa sectorial de aplicación no podrá presentarse la declaración responsable sin que la misma se acompañe de los mismos o, en su caso, del certificado administrativo del silencio producido.

4. La declaración responsable faculta para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

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, 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 de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimiento de lo declarado.

c) La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.

d) El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto. En este caso, si la Administración no adopta las medidas necesarias para el cese del acto o uso 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. Podrán ser objeto de comunicación previa 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.

b) El inicio de las obras.

c) Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

7. En ningún caso se entenderán adquiridas, en virtud de lo previsto en este artículo, facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico. Las actuaciones sujetas a declaración responsable 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 239.- Actuaciones no sujetas a licencia.

Los actos enunciados en el artículo anterior no estarán sujetos a licencia siempre que concurra alguno o varios de los siguientes supuestos:

a) Cuando hayan sido previamente autorizados como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública o de gestión urbanística de iguales efectos autorizantes.

b) Cuando se trate de obras auxiliares o constitutivas de una instalación sujeta a autorización ambiental integrada, evaluación de impacto ambiental o informe de comprobación ambiental y la Administración verifique, en un mismo procedimiento, y con

los mismos requisitos que para las licencias urbanísticas, el cumplimiento de la normativa urbanística, además de las condiciones ambientales exigibles.

c) Cuando se trate de 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.

d) Las que se encuentren sujetas a comunicación previa o a declaración responsable.

Artículo 240.- Actos promovidos por las Administraciones Públicas.

1. Los actos relacionados en el artículo 237 que promuevan órganos de las administraciones públicas o de derecho público estarán sujetos a control municipal, salvo los supuestos exceptuados por la legislación aplicable.

2. La Consejería competente por razón de la materia remitirá al Ayuntamiento correspondiente el proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor.

En el supuesto de considerar el proyecto disconforme con el planeamiento, la Consejería competente por razón de la materia solicitará el pronunciamiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3. En caso de que la CROTU considerara disconforme el proyecto con el planeamiento municipal, el expediente podrá ser 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 el proyecto, ordenando en tal caso la modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en la presente ley.

En otro caso, la Consejería 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.

4. El Ayuntamiento podrá, en todo caso, acordar la suspensión de las obras a que se refiere el número 1 de este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o contradicción con el planeamiento y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consejo de Gobierno y comunicará dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y a la Consejería competente en materia de urbanismo, a los efectos previstos en el mismo.

5. 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.

SECCIÓN 3ª - PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 241.- Resolución única.

Cuando un mismo acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo requiera la obtención de licencia urbanística y de autorización municipal administrativa expresa relativa a la adecuación de las obras al ejercicio de una actividad, esté o no sujeta a autorización ambiental integrada, evaluación de impacto ambiental o

informe de comprobación ambiental , serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la formación y tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.

Artículo 242.- Procedimiento.

1. Las solicitudes 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 habrán de otorgarse en el plazo máximo de tres meses. El plazo para resolver las licencias urbanísticas se interrumpirá 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 otorgamiento. Transcurrido el plazo de resolución de la licencia urbanística sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo.
3. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho, tramitada mediante procedimiento contradictorio, podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo y, en su caso, la imposibilidad de instar un procedimiento con el mismo objeto por un periodo no inferior a un año.
4. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la comunicación responsable o declaración previa, determinarán la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho adquirido, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

Artículo 243.- Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.

1. Las licencias que por la naturaleza de los actos que amparan así lo requieran, se concederán por un plazo determinado, tanto para su inicio como para su finalización, que se deberán reflejar expresamente en el acto de su otorgamiento.
2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras deben fijar un plazo para comenzarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general. En el caso de que el plan general no las fije se entiende que el plazo para comenzar las obras es de seis meses, y el plazo para acabarlas es de tres años. Estos plazos se computarán desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia.
3. Las personas titulares de una licencia urbanística tienen derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de comienzo como del plazo de finalización de las obras, y la obtienen, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos.
4. La licencia urbanística caduca si, al acabar cualquiera de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que deberán indicarse expresamente en el acto administrativo de su otorgamiento, no se han comenzado o no se han terminado las

obras, previo expediente tramitado por el Ayuntamiento con audiencia al interesado. A estos efectos, el documento de la licencia debe incorporar la advertencia correspondiente.

5. Una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente debe declararlo y debe acordar la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas y previa audiencia de la persona titular.

6. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no se pueden iniciar ni proseguir si no se pide y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento.

Artículo 244.- Información en las obras.

1. En los casos de obras y demás supuestos de edificación y derribo a que hace referencia el artículo 237, 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 informador que, en extracto, haga referencia a las principales características de aquélla, incluyendo en todo caso la identificación de los constructores o promotores así como el nombre de los responsables técnicos.

2. Si el acto no está sujeto a licencia, pero sí a comunicación o a declaración previa, deberá exhibirse una copia de estas.

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 293 de esta Ley.

4. Los Ayuntamientos mediante ordenanza fijarán las características e información contenida en los carteles anunciadores.

Artículo 245 Licencias urbanísticas y suministros de obra

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y otros servicios propios de los inmuebles exigirán para la contratación provisional de los respectivos servicios la acreditación de la licencia urbanística o, en su caso, de la comunicación previa o declaración responsable ante la administración, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras. Transcurrido dicho plazo no podrá continuar la prestación del servicio.

2. Para la contratación definitiva de los servicios a que se refiere el apartado anterior las empresas suministradoras exigirán las licencias de primera ocupación o, según los casos, de apertura o actividad clasificada o, en su caso, la comunicación previa o declaración responsable ante la administración.

3. Si el acto no está sujeto a licencia, pero sí a comunicación previa o declaración responsable, deberá exhibirse una copia de estas.

SECCIÓN 4ª - PRELACIÓN DE LICENCIAS Y LICENCIAS PROVISIONALES.

Artículo 246.- Prelación de las licencias y otros títulos administrativos.

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo fuesen realizados en terrenos de dominio público, la falta de autorización o concesión demanial o su denegación, condicionará la obtención y el otorgamiento de la licencia municipal, tanto si se trata de una actuación en el dominio público como en sus zonas de afección o protección asociadas. La falta de autorización o concesión demanial o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.
2. Cuando la obra tenga por objeto el desarrollo de una actividad, se consignará expresamente esa circunstancia y, junto con la comunicación previa, declaración responsable o solicitud de licencia urbanística, en su caso, se pondrán en conocimiento de la Administración municipal los datos identificativos y se aportará la documentación prevista en la normativa sectorial.
3. En el supuesto de que los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo sujetos a licencia urbanística requirieran previa evaluación ambiental, no se podrá otorgar la licencia municipal con anterioridad a la resolución ambiental correspondiente que declare la inexistencia de efectos significativos sobre el medio ambiente dictada por el órgano ambiental competente, o cuando hubiera sido desfavorable o se incumplieran las medidas correctoras determinadas en la misma.
4. No podrá concederse licencia sin que se acredite el otorgamiento de la autorización de la Comunidad Autónoma cuando fuere procedente de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley.
5. En los restantes supuestos en que el ordenamiento jurídico exija, para la ejecución de cualquier actividad, autorización de otra Administración pública en materia medioambiental o de protección del patrimonio histórico-cultural, la licencia municipal urbanística sólo podrá otorgarse con posterioridad a que haya sido otorgada la referida autorización.

Artículo 247.- Licencias provisionales.

1. Se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales en los supuestos previstos en el artículo 50 de esta Ley.
2. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.
3. Los Ayuntamientos, conforme a lo establecido en la correspondiente Ordenanza, podrán establecer obligaciones de depósito de aval por los solicitantes para responder de los gastos de restauración de la situación anterior a la concesión de la licencia provisional.

SECCIÓN 5ª - EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEA.

Artículo 248.- 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 y urbanización simultáneamente, no sólo en lo que respecta a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, 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 cincuenta 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, aun cuando sea a través de entidad instrumental bajo forma pública o privada, y cuente con consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras de que se trate.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará:

a) la pérdida de la garantía.

b) la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización.

c) la prohibición de usar lo edificado y

d) la obligación de reponer la parcela a la situación anterior, salvo que el municipio decida, de oficio, ejecutar subsidiariamente las obras de urbanización a costa del obligado.

SECCIÓN 6ª - OTRAS LICENCIAS.

Artículo 249.- Licencias de primera ocupación.

1. La licencia de primera ocupación tiene como finalidad verificar el cumplimiento efectivo de las prescripciones contenidas en la licencia de obras y de los usos permitidos por el Plan. Salvo en los supuestos de declaración responsable, se exigirá para la primera ocupación de los edificios de nueva construcción o que hayan sido objeto de ampliación o modificaciones sustanciales.

2. Para el otorgamiento de esta licencia se requerirá certificación del facultativo director de las obras que acredite el cumplimiento de las condiciones de la correspondiente licencia urbanística.

3. En todo caso la licencia de primera ocupación, requerirá la aportación de certificado del facultativo director de las obras que acredite el cumplimiento de las condiciones de la correspondiente licencia urbanística o declaración responsable.

4. La licencia de primera ocupación será objeto de publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, con indicación de los recursos pertinentes.

Artículo 250 Licencias de actividades clasificadas y de apertura

1. La licencia de apertura tiene como finalidad verificar si los locales e instalaciones industriales y mercantiles reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad, así como las que, en su caso, estuvieren previstas en el planeamiento urbanístico.

2. Los ayuntamientos podrán establecer en el propio Plan o mediante ordenanza la sustitución de la licencia de apertura por una declaración responsable en función del tamaño y la actividad prevista en los mismos.

3. Las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas que, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de tales actividades, requieran licencia de actividades clasificadas, estarán sujetas en todo caso a licencia de apertura.

4. Las licencias de actividades clasificadas y de apertura son licencias de tracto sucesivo cuyas cláusulas mantendrán su vigencia mientras subsistan las condiciones de justificaron su otorgamiento.

Artículo 251.- Licencias en edificios fuera de ordenación.

En las edificaciones preexistentes o que se encuentren en situación de fuera de ordenación podrán otorgarse licencias en los supuestos a que se refieren los artículos 120 y 121 de esta Ley.

SECCIÓN 7ª - REVOCACIÓN DE LICENCIAS.

Artículo 252.- Revocación de licencias por cambio del planeamiento.

1. Cuando una licencia de edificación ya obtenida en el momento de la entrada en vigor de un nuevo plan o de una modificación o revisión del existente, resulte incompatible con las nuevas determinaciones, el municipio actuará de conformidad con las siguientes reglas, salvo que el planeamiento previera otras:

a) De estar ya iniciada la edificación, podrá revocar la licencia, o permitir la terminación de las obras, quedando el edificio en alguna de las situaciones previstas en los artículos 120 y 121.

b) De no haberse iniciado la edificación, procederá a la revocación de la licencia.

2. En cualquiera de los casos, se requerirá audiencia del interesado y de acordarse la revocación de la licencia, se establecerá en la misma resolución la indemnización que, en su caso, corresponda según lo establecido en la legislación estatal.

Artículo 253.- Supuestos de responsabilidad administrativa.

En los supuestos de anulación de licencias, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

CAPÍTULO III – PARCELACIONES.

Artículo 254.- 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 255.- Indivisibilidad de las parcelas

1. Serán indivisibles:
 - a) Las parcelas determinadas como mínimas en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.
 - b) En general, todas aquellas parcelas, aun de dimensiones superiores a las mínimas, cuando, de segregarse, produjeran como resultado una finca, matriz o segregada, de superficie menor a la determinada como mínima, salvo si los lotes resultantes fueran adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca con parcela mínima suficiente o si la segregación se produce por la línea divisoria de las clasificaciones urbanística. En esos casos, tal condición especial se hará constar en la licencia y se incluirá la citada característica en el Registro de la Propiedad.
2. En el suelo urbano de los municipios sin Plan serán indivisibles las parcelas inferiores a doscientos cincuenta metros cuadrados.
3. De conformidad con lo dispuesto en la legislación del Estado los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles.

Artículo 256.- Parcelaciones ilegales

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente Ley y en el planeamiento urbanístico.
2. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en los lotes resultantes de una parcelación ilegal.

Artículo 257.- Régimen

Toda parcelación referida a fincas del suelo urbano o urbanizable queda sujeta a licencia municipal. Quedan igualmente sujetas a licencia las segregaciones de fincas en el suelo no urbanizable.

Artículo 258.- Procedimiento

1. Las licencias de parcelación y segregación se someterán al régimen de las licencias urbanísticas previsto en esta Ley. Las solicitudes harán constar los objetivos de la parcelación y acompañarán plano de situación suscrito por técnico competente con el emplazamiento de los terrenos que se pretenden fraccionar, incluyendo las edificaciones o construcciones existentes en las mismas, así como un plano a escala adecuada de las fincas objeto de parcelación con expresión de las dimensiones que habrían de resultar en la parcela matriz y en la segregada.
2. Corresponde a la Alcaldía resolver sobre el otorgamiento de la licencia, que indicará, en su caso, las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas.
3. La licencia se otorgará en el plazo máximo de dos meses, transcurridos los cuales sin haber recibido notificación alguna el interesado podrá entender desestimada su solicitud.

CAPÍTULO IV – EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y SU LÍMITE: LA DECLARACIÓN DE RUINA.

Artículo 259.- 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 mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público 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.
Del mismo modo, los propietarios deberán disponer de un informe de evaluación del edificio actualizado, cuando resulten obligados a ello de acuerdo con su normativa específica.
La determinación de las condiciones de conservación se llevará a cabo por los Ayuntamientos, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en este capítulo.
2. Constituirá límite del deber de conservación de las edificaciones e instalaciones los supuestos de ruina previstos en el artículo 261 de esta Ley.
No obstante, cuando en estos casos no proceda la demolición del inmueble, y a petición de la propiedad, la Administración actuante podrá ejecutar las obras que exija la adecuada conservación del inmueble, con derecho a reintegrarse de los propietarios de los gastos que se encuentren dentro del deber de conservación.
3. El incumplimiento de los deberes de uso y conservación habilitará para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o la aplicación del régimen de edificación o venta forzosa.

Artículo 260.- Órdenes de ejecución

1. Los Ayuntamientos, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrán ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones en las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo anterior. En particular, y sin que sea preciso que las actuaciones estén previamente incluidas en un plan de ordenación, las órdenes de ejecución se dirigirán especialmente a la realización de las obras indispensables para preservar en condiciones adecuadas las fachadas y espacios visibles desde la vía pública, mantener la limpieza y vallado de solares, y retirar carteles y elementos impropios.

2. Las órdenes de ejecución se adoptarán previa audiencia de los interesados y detallarán las obras y actuaciones que deban realizarse, con indicación de su plazo de ejecución y determinarán la afección real del inmueble al cumplimiento de la obligación de conservación. 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. En los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, la Administración Pública competente podrá proceder a su realización subsidiaria o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde. Ello no obstante, el Ayuntamiento podrá ofrecer las ayudas y subvenciones que considere apropiadas.

4. Cuando en edificios protegidos por motivos turísticos o culturales la obra a realizar exceda del deber legal de conservación, el exceso deberá sufragarse con cargo a fondos municipales. También se sufragará con cargo a los fondos públicos el coste de las obras exigibles para adaptar el edificio al Código Técnico de la Edificación en lo que excedan del deber de conservación. El Ayuntamiento incluirá la subvención correspondiente en la propia orden de ejecución, sin perjuicio de la posterior valoración definitiva.

5. Los propietarios interesados que consideren que las obras a realizar exceden del deber de conservación podrán solicitar las subvenciones a que hace referencia el apartado anterior o la declaración del estado de ruina de las edificaciones.

6. El incumplimiento de las órdenes de ejecución podrá conllevar la imposición de multas coercitivas de 300 a 3.000 euros, reiterables en intervalos de tres meses y hasta el límite del deber legal de conservación para lograr la ejecución de las obras ordenadas.

Artículo 261- Declaración de ruina

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará la situación de ruina y acordará la total o parcial demolición del inmueble, previa audiencia del propietario

y, en su caso, de los inquilinos y de la Administración competente en materia de patrimonio cultural, salvo ruina inminente que lo impidiera.

Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser demolidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento en el plazo establecido por la declaración. En el caso de bienes culturales y otros bienes catalogados se adoptarán las medidas más adecuadas a la finalidad conservadora que justificó su protección.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación del edificio o planta sea superior a la mitad del valor de una 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 su caso, quede 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 en el mismo, sin necesidad de la previa notificación a que se refiere el artículo 226.

4. En casos de urgencia y cuando la amenaza de ruina ponga en peligro la seguridad de las personas y bienes, el Alcalde ordenará el inmediato desalojo del inmueble y las demás medidas que resulten estrictamente necesarias para evitar dichos daños.

5. En el caso de bienes formalmente sujetos a la legislación del Patrimonio Cultural se estará a lo específicamente dispuesto en dicha normativa sectorial.

TÍTULO VI – DISCIPLINA URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I - PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y RESTAURACIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA.

SECCIÓN 1ª. INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 262.- 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 263.- Deber de colaboración con la inspección.

Los particulares, promotores, constructores y agentes urbanísticos deberán permitir la inspección de los edificios, fincas, construcciones y anexos al objeto de verificar el cumplimiento del planeamiento y el de las condiciones de la licencia.

Artículo 264.- 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 los actos 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 265.- Funciones de la inspección.

Corresponde a los inspectores urbanísticos el ejercicio de las siguientes funciones:

- a) La investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento territorial y urbanístico, practicando cuantas diligencias, mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.
- b) 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.
- c) La propuesta de adopción de medidas, provisionales o definitivas, de protección o restauración de la legalidad urbanística.
- d) La propuesta de incoación de expedientes sancionadores.

SECCIÓN 2ª. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Artículo 266.- Obras de edificación y uso del suelo que estén realizándose sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la licencia.

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras de edificación o algún otro acto que requiera licencia sin haberla obtenido o sin respetar las condiciones de la otorgada, la Alcaldía, de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa comprobación, dispondrá la paralización inmediata de las obras o actos de ejecución y, sin perjuicio de la incoación de expediente sancionador, adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

- a) Si las obras fueran incompatibles con el planeamiento vigente decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva a costa del interesado.
- b) Si las obras fueran compatibles con el planeamiento vigente se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia. Si el interesado no solicitara la licencia en el plazo concedido o si ésta fuera denegada por resultar su otorgamiento contrario a las prescripciones del Ordenamiento jurídico, se procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo a) anterior.

2. Acordada la paralización de las obras, éstas deberán cesar inmediatamente. El Ayuntamiento, además de la ejecución subsidiaria del acuerdo, podrá precintar las instalaciones, retirar materiales a costa del interesado, ordenar a las empresas de servicios energéticos la suspensión del suministro e imponer multas coercitivas, reiteradas en períodos de tres meses, hasta un máximo de diez y por un importe, cada vez, de un 10 por 100 del coste estimado de las obras realizadas.

3. Si se ordenara la demolición de las obras y dicho acto hubiera ganado firmeza, cualquier interesado podrá solicitar la ejecución del acuerdo y acudir, en su caso, a la jurisdicción contencioso-administrativa con la misma pretensión de conformidad con la Ley reguladora de dicha jurisdicción. En tales supuestos, de prosperar la acción, el actor tendrá derecho a ser reembolsado por la Administración de las costas y demás gastos procesales.

Artículo 267.- Obras de edificación y uso del suelo ya concluidas y llevadas a cabo sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la licencia.

1. Siempre que no hubieran transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de obras de edificación o algún otro uso del suelo que requiera licencia sin haberla obtenido o sin respetar las condiciones de la otorgada, la Alcaldía, de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación del oportuno expediente y sin perjuicio del ejercicio de la potestad sancionatoria, adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

- a) Si las obras fueran compatibles con el planeamiento vigente se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia, con la advertencia de que procederá la demolición, reconstrucción o cesación de uso a su costa en caso de no obtenerla. Si el interesado no solicitara la licencia en el plazo concedido o si ésta fuera denegada por resultar su otorgamiento contrario a las prescripciones del Ordenamiento jurídico, se procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo a) del apartado 1 del artículo anterior.
- b) Si las obras fueran disconformes con el planeamiento se decretará su demolición, reconstrucción o, en su caso, el cese del uso, a costa del interesado.

2. A efectos de lo dispuesto en este artículo, se entenderán concluidas las obras desde el momento en que los terrenos, construcciones o instalaciones queden dispuestos para su destino final sin necesidad de ninguna actuación material sustantiva posterior.

3. El transcurso del plazo a que se refiere el apartado 1 sin que el Ayuntamiento hubiera adoptado acuerdo alguno no conlleva sin más la legalización de las obras realizadas, que

quedarán en situación de fuera de ordenación a que se refiere el artículo 120 de esta Ley, salvo que con posterioridad el titular obtuviera la oportuna licencia municipal.

4. Acordada la demolición, reconstrucción o el cese de actividad, será también de aplicación, en lo que proceda, lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo anterior.

Artículo 268.- Competencias Autonómicas.

1. El órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo podrá subrogarse en las competencias de la Alcaldía reguladas en los artículos anteriores respecto de las obras llevadas a cabo sin licencia si, tras el oportuno requerimiento, no se toman por aquél los acuerdos pertinentes en el plazo previsto en dicho requerimiento, que no podrá exceder de diez días.

2. En el caso de construcciones en suelo no urbanizable que carezcan de la autorización Autonómica a que se refiere el artículo 232 de esta Ley, 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. La Administración Autonómica también podrá sustanciar los expedientes de disciplina urbanística cuando, por la insuficiencia de medios, así lo soliciten los Ayuntamientos.

Artículo 269.- Obras de edificación y uso del suelo que estén realizándose al amparo de una licencia manifiestamente ilegal.

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras de edificación al amparo de una licencia u orden de ejecución que constituya manifiestamente una infracción urbanística grave, la Alcaldía, de oficio o a instancia de parte, dispondrá la suspensión inmediata de los efectos de dichos actos administrativos y la consiguiente paralización de las obras iniciadas.

2. La Alcaldía, en el plazo de diez días y acompañando copia del acto de suspensión, procederá a dar traslado del acuerdo suspendido al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Si la Sentencia judicial pertinente declara la nulidad de la licencia, la Alcaldía decretará la demolición, reconstrucción o cese de lo indebidamente actuado, siendo igualmente de aplicación, en lo que proceda, lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 264

Artículo 270.- Obras de edificación y uso del suelo ya concluidas y llevadas a cabo al amparo de una licencia manifiestamente ilegal.

1. Cuando se hubiesen realizado obras de edificación ya terminadas o se hubiese consolidado algún otro uso del suelo al amparo de una licencia u orden de ejecución que constituya manifiestamente una infracción urbanística grave, el Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, dispondrá la revisión de dichos actos administrativos de conformidad con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. Anulada la licencia, el Alcalde decretará la demolición, reconstrucción o cese de lo indebidamente actuado, siendo igualmente de aplicación, en lo que proceda, lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 264.

3. A los efectos de la presente Ley se presume que unas obras están totalmente terminadas a partir del momento en que estén dispuestas para servir al fin o el uso previstos, sin necesidad de ninguna actuación material posterior.

Artículo 271.- Protección de zonas verdes, espacios libres y suelo no urbanizable de protección específica o por el planeamiento.

1. Los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere el artículo 237 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados como zonas verdes, espacios libres, dotaciones públicas y suelos no urbanizables de protección específica o de protección por el planeamiento quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 266 en tanto estuvieran en curso de ejecución y a las prescripciones del artículo 267 cuando las obras se hubieran consumado, con la salvedad de que el plazo de prescripción será de 15 años.

2. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgasen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, espacios libres, dotaciones públicas y suelos no urbanizables de protección específica o de protección por el planeamiento serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieran en curso de ejecución se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 269. Si las obras estuvieran terminadas se anulará la licencia conforme los trámites previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 272.- Suspensión de suministros.

1. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones en los supuestos de los artículos 266 y 267 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 una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración.

CAPÍTULO II - INFRACCIONES Y SANCIONES.

SECCIÓN 1ª. INFRACCIONES.

Artículo 273.- Definición de infracción y compatibilidad con otras medidas de protección de la legalidad urbanística.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y en el planeamiento territorial y urbanístico, tipificadas y sancionadas conforme a los criterios de esta Ley.

Cuando la ley se refiere a actos de edificación o uso del suelo, 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, incluida la imposición de multas coercitivas cuando así esté previsto.

4. Las sanciones urbanísticas son asimismo independientes de las facultades que correspondan a las autoridades competentes en virtud del régimen específico de autorización, concesión o cualquier otro al que estuvieren sometidos algunos actos de edificación y uso del suelo.

Artículo 274.- Clasificación de las infracciones urbanísticas.

Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

Artículo 275.- Infracciones muy graves.

1. En general, son infracciones muy graves las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas previstas en esta Ley o en el planeamiento relativas al uso del suelo y edificación y que afecten a superficies destinadas a zonas verdes, espacios libres, equipamientos y dotaciones de dominio público, sistemas generales y suelo no urbanizable de especial protección. En el caso de municipios sin Plan, deberá justificarse que no se trata de terrenos que reúnan los valores a que se refiere el artículo 51.2 de esta Ley.

2. En particular, constituirán infracciones muy graves la parcelación urbanística en suelo no urbanizable 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.

También constituyen infracciones muy graves no dotar al edificio de las medidas de eficiencia energética recogidas en el proyecto constructivo.

Artículo 276.- Infracciones graves.

1. En general, son infracciones graves las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de esta Ley o del planeamiento en materias relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, uso del suelo y edificación, normas de aplicación directa, altura, volumen, situación y ocupación permitida, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales.

2. En particular, se consideran infracciones graves las siguientes:
- a) Los actos de división que incumplen las normas sobre parcelaciones, salvo que estén tipificados como infracción muy grave.
 - b) La realización de obras en suelo no urbanizable de protección ordinaria sin los requisitos o autorizaciones exigidos por la Ley, siempre que el coste de las obras supere los 10.000 €.
 - c) La realización de obras en suelo no urbanizable en municipios sin planeamiento, careciendo de los requisitos o autorizaciones exigidos por la Ley, siempre que el coste de las obras supere los 10.000 € y siempre que no se trate de terrenos comprendidos en el supuesto del artículo 51.2 de esta 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 sin licencia u orden de ejecución, o contraviniendo sustancialmente sus condiciones, de actos de edificación, demolición o uso del suelo contrarios a lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, siempre que el coste de las obras supere los 10.000 €, salvo cuando la infracción esté tipificada como muy grave.
 - g) La ejecución sin licencia o contrariando sus determinaciones de obras de consolidación, modernización o incremento de su valor en instalaciones y construcciones declaradas fuera de ordenación, siempre que el coste de las obras supere los 10.000 €.
 - h) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato, cuando el valor de la reparación supere el 20% del valor del inmueble
 - i) El incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento.
 - j) La manipulación o declaración equívoca en los proyectos o certificados de los técnicos competentes incluidos en ellos.
 - k) El incumplimiento por parte de las empresas suministradoras de sus obligaciones de exigir las pertinentes licencias municipales para el otorgamiento de los servicios o de suspender los suministros cuando así se ordene conforme a lo establecido en esta Ley.
 - l) 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.
 - m) El alquiler o cesión como vivienda de aquellas edificaciones o partes de las mismas, que carezcan de cédula de habitabilidad o que, habiéndola tenido, hayan sido privadas de ella, así como los actos de publicidad para la venta de las mismas.

Artículo 277.- Infracciones leves.

1. Son infracciones leves las acciones y omisiones que supongan incumplimiento de esta Ley o del planeamiento y que no tengan el carácter de graves o muy graves.
2. En particular, se consideran infracciones leves:
- a) El incumplimiento de las normas de aplicación directa y estándares urbanísticos previstos en esta Ley, cuando el daño producido a los intereses generales sea de escasa entidad.
 - b) La realización sin licencia u orden de ejecución, o contraviniendo sus condiciones, de actos de edificación o uso del suelo cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o el daño producido a los intereses públicos tenga escasa entidad.
 - d) Las acciones u omisiones que impidan o dificulten el ejercicio de la función de inspección urbanística.

- e) La no paralización inmediata de las obras tras la recepción del correspondiente requerimiento.
- f) El incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en las licencias.
- g) El incumplimiento de la obligación de colocar en lugar visible anuncio con los títulos administrativos que habilitan las obras en los términos previsto en la Ley, así como el incumplimiento de las demás normas de publicidad en materia de urbanismo.
- h) El incumplimiento del deber de realizar en tiempo y forma el Informe de Evaluación de los edificios exigido por la legislación vigente.
- i) La publicidad de promoción de viviendas que no mencione la fecha de aprobación del instrumento de ordenación que corresponda o, en su caso, de la pertinente autorización o licencia.
- j) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato, cuando el valor de la reparación no supere el 20% del valor del inmueble.
- k) Las infracciones a las que se refieren las letras b), c), f) y g) del artículo anterior, cuando el coste de las obras no supere los 10.000 €

Artículo 278.- Personas responsables.

1. En las infracciones en materia de urbanización, edificación y uso del suelo serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor, el constructor de las obras y los técnicos autores del proyecto y directores de las obras.
2. En las infracciones amparadas en una licencia u orden de ejecución serán también responsables los facultativos que hubiesen informado favorablemente el proyecto, las autoridades que hubieran otorgado la autorización y, en su caso, los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento sin los informes previos exigibles o cuando éstos fueren desfavorables.
3. En las infracciones en materia de parcelaciones serán responsables los propietarios iniciales y el promotor de la actividad o agente que hubiera intervenido como intermediario.
4. En las infracciones consistentes en el incumplimiento por las empresas suministradoras de servicios de obligaciones legales propias de esta Ley serán responsables dichas empresas.
5. En las infracciones del deber de conservación serán responsables los propietarios. No obstante, en las infracciones relativas al deber de cumplimentar, presentar o llevar a efecto las medidas de carácter obligatorio recogidas en el informe de evaluación de edificios, será responsable o el propietario o la comunidad o agrupación de comunidades del edificio o complejo inmobiliario a que se refieran. Asimismo, en las infracciones tipificadas en la letra m) del artículo 276.2, además del propietario, será responsable el agente que hubiera intervenido como intermediario en el negocio jurídico de alquiler o cesión.
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 279.- Responsabilidad de las personas jurídicas.

Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán además el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado y las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que hubiere lugar.

Artículo 280.- 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 consuma.

Cuando se trate de infracciones autorizadas por actos administrativos la fecha inicial será la de la anulación de dichos actos, promovida en los plazos legalmente establecidos para la impugnación de actos administrativos, contados a partir de la publicación de la licencia.

3. La prescripción se interrumpirá en los términos de lo dispuesto en la legislación del procedimiento administrativo común.

SECCIÓN 2ª. SANCIONES.

Artículo 281.- 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 15.001 a 150.000 euros.
- b) Las infracciones graves desde 1.501 a 15.000 euros.
- c) Las infracciones leves, desde 150 a 1.500 euros.

2. Los responsables de infracciones graves y muy graves podrán ser sancionados, además, con la inhabilitación de hasta cuatro años para obtener subvenciones y ayudas públicas cuyo otorgamiento dependa de la Administración sancionadora, así como con la prohibición durante el mismo tiempo para celebrar contratos con la misma Administración. En el caso de infracciones relacionadas con el uso del suelo no urbanizable 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. 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 282.- 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, formulara alegaciones reconociendo la comisión de la infracción y acreditara 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% 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% 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 arroja 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 283.- 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.

5. Si en cualquier momento del procedimiento sancionador aparecen indicios de que los hechos pudieran ser también constitutivos de ilícito penal, el órgano competente para

resolver, a propuesta del instructor, lo comunicará al Ministerio Fiscal suspendiéndose el procedimiento administrativo hasta que la autoridad judicial se pronuncie.

6. La sanción penal no excluye la adopción por parte de la Administración competente de medidas de protección, restauración o indemnización previstas en esta Ley y que no tengan carácter de sanción.

Artículo 284.- Ejecución de las sanciones.

En la resolución sancionadora se fijará un plazo máximo para que por el infractor se adopten las medidas pertinentes para la restauración de la legalidad urbanística y, en su caso, la demolición de lo indebidamente construido. 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 a 5% de la cuantía de la sanción impuesta, y es independiente de ésta, sin que pueda superar el 30% del importe de la sanción, momento en el que procederá la ejecución subsidiaria a costa del infractor.

Artículo 285.- 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 286.- 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 los párrafos a), b), c), d) y f) del apartado 2 del artículo 276 de esta Ley.

Artículo 287.- Afectación de las sanciones.

Las cantidades que ingrese la Administración como consecuencia de sanciones por infracciones a las que esta Ley forman parte del Patrimonio Municipal o Regional de Suelo y se destinarán a los fines previstos en esta Ley.

Artículo 288.- 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 consejero competente en materia de urbanismo

TÍTULO VII – ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y RÉGIMEN JURÍDICO.

CAPÍTULO I – LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Artículo 289.- 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 Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanismo y estará integrada por un máximo de 25 miembros en representación de las distintas Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma, la Administración General del Estado, Corporaciones Locales, 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.

CAPÍTULO II – EL CONSEJO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Artículo 290.- 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.

CAPÍTULO III- LA COMISIÓN DE COORDINACIÓN INTERSECTORIAL

Artículo 291.- La Comisión de Coordinación Intersectorial

1. La Comisión de Coordinación Intersectorial es el órgano consultivo, de colaboración 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.

2. La Comisión estará presidida por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y 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 éstos. Asimismo, el Presidente podrá invitar a participar, como invitadas, 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 IV- ACCIONES Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS.

Artículo 292.- Vía de apremio.

Cuando los Ayuntamientos utilicen la vía de apremio para exigir a los propietarios el cumplimiento de sus deberes urbanísticos se dirigirán contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones y, en caso de insolvencia, frente a la asociación administrativa de propietarios que pudiera existir.

Artículo 293.- Acción pública.

1. Será pública la acción para exigir ante las Administraciones Públicas y, en su caso, los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa la observancia de la legislación urbanística y de ordenación territorial, así como los Planes, Normas y Ordenanzas a que se refiere esta Ley.

2. De conformidad con lo dispuesto en la legislación del Estado, si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos en esta Ley para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística o de la prescripción de las correspondientes infracciones. No obstante, si la obra que se reputa ilegal estuviese amparada por licencia y ejecutada con arreglo a la misma, el plazo para el ejercicio de la acción será el general establecido para la impugnación de actos administrativos desde que, de conformidad con lo establecido en el artículo 249.4 se publique la terminación de la obra.

Artículo 294.- Acciones civiles.

De conformidad con la legislación del Estado, los propietarios y titulares de derechos reales podrán exigir también ante los Tribunales ordinarios la indemnización de los daños y perjuicios que hubieran podido sufrir como consecuencia de una infracción urbanística. La indemnización podrá ser exigida, con carácter solidario, de cualquiera de los infractores. Asimismo, los interesados podrán exigir ante la misma jurisdicción la demolición de las obras e instalaciones que afecten a las relaciones de vecindad o vulneren las normas de distancia entre construcciones, así como las relativas a usos insalubres, incómodos, nocivos o peligrosos que estuvieren directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas.

Artículo 295.- 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 V - CONVENIOS URBANÍSTICOS.

Artículo 296.- Objeto y capacidad general.

1. Las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias, podrán celebrar los convenios urbanísticos que tengan por conveniente al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de los fines y objetivos de esta Ley, siempre que no contraríen el Ordenamiento jurídico, el interés público o los principios de buena administración. La Administración deberá cumplir los convenios que celebre, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas en la presente Ley.
2. Los convenios urbanísticos contendrán una memoria en la que expresarán sucintamente los motivos, causas y fines de interés público que los justifiquen.
3. El contenido de los convenios podrá determinar el régimen obligacional asumido por las partes y las indemnizaciones o compensaciones económicas que procedan por su resolución o incumplimiento.
4. La negociación, celebración y cumplimiento de los convenios urbanísticos se rigen por los principios de transparencia y publicidad.
5. Los convenios urbanísticos tendrán naturaleza jurídico-administrativa y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Artículo 297.- 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 298.- Convenios de planeamiento.

1. Se consideran convenios de planeamiento aquellos que tengan por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico. Podrán también referirse a la ejecución del planeamiento en los términos establecidos en el artículo siguiente.
2. La competencia para aprobar estos convenios en el ámbito municipal será del Ayuntamiento, previa apertura de un período de información pública por plazo no inferior a un mes sobre el proyecto de convenio.
3. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento para aprobar un instrumento de planeamiento con el que aquél guarde directa relación se incluirá el texto del convenio en la documentación sometida a información pública, sustituyendo ésta a la prevista en el apartado anterior.
4. El Ayuntamiento estará obligado a tramitar la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico a que se haya comprometido, pero conservará la plenitud de su potestad de planeamiento. La ausencia de aprobación definitiva del cambio de planeamiento determinará la automática resolución del convenio, sin perjuicio de las indemnizaciones que fueran procedentes.

Artículo 299.- Convenios de gestión.

1. Se consideran convenios de gestión urbanística aquellos que tengan por objeto exclusivamente fijar los términos y condiciones de la concreta ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración o modificación de aquél.
2. Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión de aprovechamiento urbanístico mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico deberán incluir la pertinente valoración pericial realizada por técnico municipal competente.
3. Cuando los particulares que suscriban el convenio, con la conformidad de todos los propietarios afectados, asuman la completa responsabilidad del desarrollo y urbanización de un Sector, o de una o varias unidades de actuación, podrán definir su gestión en todos los detalles, apartándose incluso de los sistemas de actuación regulados en esta Ley.
4. El convenio que tenga por objeto el desarrollo del suelo urbanizable 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 entre los ocupantes legales o ~~con~~ 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 Ayuntamiento, previa apertura de un período de información pública por plazo no inferior a veinte días sobre el proyecto de convenio.

Artículo 300.- Responsabilidad por incumplimiento.

1. La resolución de un convenio por causas imputables al incumplimiento de una de las partes dará lugar a las responsabilidades fijadas en sus estipulaciones.

2. En defecto de previsión específica en el texto del convenio, en caso de incumplimiento del particular, la Administración actuante tendrá derecho a ser resarcida de los daños y perjuicios imputables a aquél que se puedan pericialmente probar. Si el incumplimiento fuera debido a la Administración, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal sobre la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

Artículo 301.- 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 la presente Ley.

Disposición Adicional Primera.- Condiciones para la autorización de actividades mineras en el subsuelo del suelo no urbanizable

Primero.- Objeto

El objeto de la presente disposición adicional es regular de forma específica la posibilidad de que sean autorizadas en el subsuelo del suelo no urbanizable de Cantabria las actividades mineras incluidas en el ámbito de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, así como las construcciones, infraestructuras e instalaciones vinculadas a ellas, siempre que se den las condiciones previstas en la misma.

Quedan fuera de su ámbito, cualquier tipo de investigación o explotación de hidrocarburos líquidos y gaseosos y rocas bituminosas, la investigación y aprovechamiento de minerales radioactivos, la investigación o explotación de estructuras subterráneas para su utilización como almacenamiento geológico de dióxido de carbono o de almacenamiento

subterráneo de residuos en 61general, a excepción de las gangas de la propia explotación minera subterránea, y las actividades mineras en superficie o a cielo abierto, así como las construcciones, infraestructuras e instalaciones vinculadas a ellas que se regirán por lo previsto en la Subsección 1ª de la Sección 1ª del Capítulo II, del Título V de esta Ley, así como a la legislación sectorial que les sea de aplicación.

Segundo.- Relación con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Se declara la compatibilidad territorial y urbanística del subsuelo del suelo no urbanizable para desarrollar actividades mineras y las construcciones, infraestructuras e instalaciones vinculadas a ellas, por lo que pasan a ser un uso permitido en las condiciones establecidas en la presente disposición adicional.

Para ordenar las actividades mineras en el subsuelo del suelo no urbanizable y las construcciones, infraestructuras e instalaciones vinculadas a ellas, así como las actuaciones de exploración e investigación, los instrumentos de ordenación territorial, sectorial y el planeamiento municipal se remitirán a esta disposición adicional como normativa de aplicación específica, que desde su entrada en vigor también será de aplicación a los ya vigentes.

Tercero.- Relación con la normativa ambiental y sectorial.

Las actividades mineras, las construcciones, infraestructuras e instalaciones vinculadas a ellas, así como las actuaciones de exploración e investigación objeto de la presente disposición adicional, deberán ajustarse a la normativa ambiental y sectorial que les resulte de aplicación y cumplir estrictamente con las condiciones y garantías contenidas en esta disposición adicional.

Cuarto.- Relación con otros permisos y autorizaciones.

La autorización exigida en esta disposición adicional se otorgará sin perjuicio del derecho de propiedad, de los derechos de terceros, y de cualesquiera otros permisos y autorizaciones que sean necesarios conforme a la legislación aplicable.

Quinto.- Condiciones urbanísticas de las actividades mineras.

1. En el subsuelo también podrán ejecutarse las instalaciones, infraestructuras, túneles y demás construcciones necesarias para desarrollar las actividades mineras.

Asimismo, con independencia de la clase de suelo, podrán ejecutarse en superficie las instalaciones, obras e infraestructuras de carácter accesorio exigidas por la legislación medioambiental, de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de aplicación. Se permiten los puntos de acceso al subsuelo en el suelo no urbanizable de protección ordinaria o de protección específica o por el planeamiento para esta finalidad. Las instalaciones, infraestructuras, túneles y demás construcciones subterráneas podrán transcurrir por cualquier clase de suelo.

2. Las construcciones, infraestructuras e instalaciones vinculadas a las actividades mineras autorizadas por la presente disposición adicional, que no sean instalaciones

accesorias en superficie o no estén ubicadas en el subsuelo conforme al apartado anterior, deberán cumplir las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) Las actividades mineras incluyen hasta las de primera transformación del recurso, como son el filtrado, lavado, triturado, concentrado y similares.
- b) Se cumplirán las normas de aplicación directa de los artículos 61 y siguientes de la presente Ley
- c) Las edificaciones se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela.
- d) Las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, accesos viarios, etc. correrán por cuenta del promotor, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento, y se procurará que los servicios se extiendan soterrados.
- e) No se establecen limitaciones en cuanto a la superficie mínima de las parcelas.
- f) La ocupación máxima de las edificaciones será del cincuenta por ciento.
- g) La altura máxima de las edificaciones será de 15 metros.
- h) La edificabilidad máxima será de cero coma cinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,5 m²t/m²s).
- i) El retranqueo mínimo será de tres metros.
- j) Estar ubicadas en suelo no urbanizable de protección ordinaria, de protección por el planeamiento para esta finalidad o en explotaciones mineras en desuso o existentes. Asimismo podrán ubicarse en suelo urbano industrial, siendo en este caso aplicables sus condiciones urbanísticas.

Sexto.- Procedimiento de Autorización de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

1. Las actividades mineras previstas en esta disposición adicional y las construcciones, infraestructuras e instalaciones vinculadas a ellas, serán autorizadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con los procedimientos regulados en esta disposición adicional.

2. Esta autorización será complementaria de las licencias urbanísticas municipales y las autorizaciones sectoriales que se precisen para la concreta explotación minera según la Ley de Minas y su Reglamento.

3. Si el procedimiento afecta a un solo término municipal se iniciará a instancia de parte, por medio de solicitud del interesado ante el Ayuntamiento correspondiente, en la que se expresarán las siguientes circunstancias y se acompañará la documentación que se indica a continuación:

- a) Características de la actividad minera y localización de los puntos de acceso al subsuelo.
- b) Características del emplazamiento y de las construcciones, edificaciones o instalaciones que se pretendan, que quedarán reflejadas en un plano de situación.
- c) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones urbanísticas exigidas en el apartado Quinto de esta disposición adicional.

d) Las autorizaciones que, preceptivamente, hayan de obtenerse conforme a la legislación sectorial

e) Los demás documentos exigidos por normas especiales.

Posteriormente se someterá la solicitud a información pública por plazo de quince días. El citado trámite será anunciado en el Boletín Oficial de Cantabria, y se someterá a los demás requisitos previstos en la legislación del procedimiento administrativo común.

Transcurrido ese plazo el Ayuntamiento afectado deberá pronunciarse en el plazo de quince días sobre el cumplimiento de las condiciones urbanísticas exigidas en el apartado Quinto.2 de esta disposición adicional.

Finalmente será la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la que dicte la Resolución definitiva motivada, que será ulteriormente comunicada al Ayuntamiento.

4. Si el procedimiento afecta a más de un término municipal, la solicitud de inicio se deberá presentar ante la Consejería competente en materia de urbanismo, acompañando un plano de situación de las instalaciones proyectadas, la memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones urbanísticas exigidas en el apartado Quinto.2 de esta disposición adicional, las autorizaciones que preceptivamente hayan de haberse obtenido conforme a la normativa sectorial de aplicación, así como cualesquiera otros extremos que se estime oportuno acompañar.

Posteriormente la Consejería competente deberá comunicar la solicitud a los Ayuntamientos por cuyos términos municipales se extienda la actividad minera o sus construcciones, edificaciones e instalaciones, a fin de que puedan informar en el plazo de quince días sobre el cumplimiento de las condiciones urbanísticas exigidas en el apartado Quinto.2 de esta disposición adicional.

Evacuados los trámites anteriores, se someterá el expediente a un trámite de información pública por plazo de quince días mediante publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y finalmente, tras la finalización del procedimiento anterior, será la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la que dictará la Resolución sobre la autorización solicitada, que deberá ser comunicada al promotor y a los Ayuntamientos afectados.

5. En los supuestos de los apartados 3 y 4 anteriores, transcurridos cuatro meses desde que la documentación completa tenga entrada en el registro del órgano competente para resolver, sin que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo haya resuelto, la solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo.

Si hubiesen transcurrido dos meses desde la presentación de la solicitud que incluya, completa, la documentación exigida, el particular podrá promover el trámite de información pública instando al efecto lo que proceda.

Las autorizaciones otorgadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo tendrán una vigencia de dos años, que podrán ser prorrogadas por un año, durante los cuales deberán solicitarse las correspondientes licencias municipales.

Séptimo.- Autorización de las actuaciones de exploración e investigación previas al inicio de las actividades mineras.

A los efectos del otorgamiento de los permisos de explotación e investigación previstos en la legislación minera, estas actuaciones previas se declaran territorial y urbanísticamente compatibles, por lo que pasan a estar permitidas en el suelo y el subsuelo con independencia de su clasificación.

La ejecución de las actuaciones de exploración e investigación requerirá la previa obtención de licencia urbanística municipal y de las autorizaciones exigidas por la normativa sector.

Disposición Adicional Segunda.- Modificaciones en la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral

1. Se modifican los siguientes artículos de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral que quedan redactados de la siguiente forma:

“Artículo 3. 1 Procedimiento para la actualización del ámbito.

1. Si en la adaptación del planeamiento urbanístico a esta Ley se advirtiera que existen suelos indebidamente excluidos de su ámbito de aplicación, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo propondrá su inclusión y zonificación conforme a los criterios de la presente Ley.

Dicha propuesta será sometida simultáneamente a información pública y audiencia singularizada a la Administración General del Estado y al Ayuntamiento interesado por plazo de un mes. Transcurrido dicho plazo, se emitirá informe por la Dirección General competente en materia de ordenación del territorio y, previo acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el Consejero competente lo elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva. La tramitación de este procedimiento suspenderá el plazo para aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento.

“Artículo 27. Procedimiento.

El procedimiento para sustanciar las autorizaciones de las obras, construcciones, usos, instalaciones y actividades en el Área de Protección se ajustará a lo establecido en el artículo 232 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.”

“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 incluidas en el Catálogo a que se refieren los artículos 73.1.g) y 90 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, para actividad artesanal, de ocio o turismo rural.

c) 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 edificaciones incluidas en el Catálogo a que se refieren los artículos 73.1.g) y 90

de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, para actividad artesanal, de ocio o turismo rural.

b) 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 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.”

2. Igualmente se introducen en la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral las siguientes disposiciones adicionales:

Disposición Adicional Quinta.- Régimen jurídico de los campings en zona de protección litoral.

Las instalaciones destinadas a camping existentes en el momento de aprobación de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral quedan consolidadas, permitiéndose una única ampliación con un máximo del 20% de su superficie, procurando evitar crecimientos hacia la costa y siempre que con motivo de las obras de ampliación mejore la categoría del camping o la calidad de los servicios.

Disposición Adicional Sexta.- Catálogos de edificaciones en suelo no urbanizable en municipios afectados por el Plan de Ordenación del Litoral

Los municipios incluidos en el ámbito del Plan de Ordenación del Litoral, en ausencia del Plan General de Ordenación Urbana adaptado al mismo, podrán asimismo aprobar los Catálogos de Edificaciones en Suelo No Urbanizable, sin que en ningún caso puedan afectar a las categorías de protección del Plan de Ordenación del Litoral.

Disposición Adicional Tercera.- Modificación en la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado.

Los Estudios de Detalle a que se refiere el artículo 87.2.c), así como la delimitación de las Áreas de Crecimiento Controlado quedan sujetos a evaluación ambiental estratégica simplificada, modificándose el Anexo B1 de la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado en el siguiente sentido:

Grupo 2. Instrumentos de planeamiento y ordenación urbanística.

a) Planes Generales de Ordenación Urbana y sus modificaciones puntuales.

b) Planes Parciales.

c) Planes Especiales.

d) Estudios de Detalle a que se refiere el artículo 87.2.c).

e) Áreas de Crecimiento Controlado

Disposición Adicional Cuarta.- Actuaciones del Gobierno de Cantabria.

Se entiende implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de su expropiación forzosa, en todos aquellos proyectos competencia del Gobierno de Cantabria que se refieran a carriles-bici, infraestructuras verdes y medidas compensatorias de carácter ambiental.

Disposición Transitoria Primera. Normativa aplicable y adaptación de planes anteriores.

1. Con carácter general serán de directa aplicación desde la entrada en vigor de esta Ley todas aquellas disposiciones que puedan aplicarse sin necesidad de la previa existencia o intermediación de un Plan General de Ordenación adaptado a la misma. En particular, serán inmediatamente aplicables las normas contenidas en los artículos 61 a 64, así como los Capítulos II y siguientes del Título V y Títulos VI y VII de esta Ley.

2. Los Planes o Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobados con anterioridad conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a las previsiones de esta Ley, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 anterior y en las restantes disposiciones transitorias.

3. Podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, salvo que conjunta o aisladamente supongan cambios cuya importancia o naturaleza impliquen la necesidad de una revisión general del planeamiento en los términos del artículo 111 de la presente Ley, o bien impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a la construcción de viviendas que en su mayoría no estén sometidas a un régimen de protección pública.

No obstante, podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, que impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a viviendas o alojamientos colaborativos a los que se refiere el artículo 66 de esta Ley.

4. En la revisión o adaptación a la presente Ley los Planes Generales podrán establecer las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio, en las que contendrán las determinaciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, precisando el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad.

5. En lo que se refiere a la clasificación de suelo, será de inmediata aplicación la presente Ley desde su entrada en vigor, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) Los suelos que en el planeamiento vigente a la entrada en vigor de esta Ley se encuentren clasificados como urbano no consolidado, el régimen jurídico aplicable será el de la normativa anterior, sin perjuicio de que el Ayuntamiento proceda a la adaptación parcial del planeamiento al régimen del suelo urbano de esta Ley, mediante el procedimiento de modificación puntual, que en ningún caso supondrá la obligación de revisión del Plan.

b) Las disposiciones que esta Ley establece para el suelo urbanizable se aplicarán a la totalidad del suelo que el planeamiento vigente clasifique como apto para urbanizar o urbanizable con independencia de su categorización.

- c) El suelo clasificado como no urbanizable o rústico en los planes urbanísticos vigentes pasará a regirse por las normas contenidas en esta Ley para el suelo no urbanizable, según se trate de protección ordinaria o de especial protección.
- d) Los núcleos rurales delimitados en los planes urbanísticos vigentes se considerarán como suelo no urbanizable, siendo aplicable el régimen jurídico previsto en el artículo 56 de la presentes Ley.

6. En los municipios con planes no adaptados, la competencia a que se refiere el párrafo a) del apartado 2 del artículo 231 de esta Ley para autorizar construcciones en el suelo rústico será ejercida por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Disposición Transitoria Segunda. Aplicación de esta Ley a los Planes urbanísticos e instrumentos de ordenación territorial en tramitación.

1. Sin perjuicio de lo establecido en las restantes disposiciones transitorias y en lo que respecta a su contenido, en todos aquellos procesos de aprobación o revisión de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico o territorial, que se encuentren en tramitación en el momento de entrada en vigor de la presente Ley y en los que no haya recaído acuerdo de aprobación provisional, se podrá optar por adaptar el contenido del Plan o instrumento a esta Ley o por mantener su contenido, en cuyo caso, a partir de su entrada en vigor, les será de aplicación lo previsto en el apartado 2 de la disposición transitoria primera.

2. Tanto los planeamientos urbanísticos, como los instrumentos de ordenación territorial que no hubieran obtenido la aprobación inicial a la entrada en vigor de la presente Ley, así como aquellos a que se refiere el apartado anterior que no hubieran obtenido la aprobación definitiva en el plazo de dos años, deberán someterse a lo dispuesto en esta Ley.

3. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores y en las restantes disposiciones transitorias, en todos los procesos de aprobación, revisión o modificación de todo tipo de planeamiento urbanístico y de instrumentos de ordenación territorial, que se encuentren en tramitación en el momento de entrada en vigor de la presente Ley deberán someterse a lo establecido en la misma en todo lo relativo al procedimiento, a partir de aquella fase en la que se encuentren, resultando válidos todos actos y trámites realizados hasta ese momento.

Disposición Transitoria Tercera. Aplicación de esta Ley a los instrumentos urbanísticos en ejecución.

1. Los procedimientos de ejecución del planeamiento que se encuentren iniciados se continuarán rigiendo por la normativa anterior. Se entenderá que se encuentran iniciados los procedimientos en los siguientes casos:

- a) Si el sistema de actuación es el de compensación, cuando se hayan aprobado definitivamente los estatutos y bases de actuación y constituido la Junta de compensación
- b) Si el sistema de actuación es el de cooperación, cuando se haya aprobado inicialmente el proyecto de reparcelación.
- c) Si el sistema es el de expropiación, si se ha formulado el proyecto de expropiación.

2. En todo caso, los deberes de los propietarios de terrenos o de inmuebles serán los establecidos en esta Ley a partir de su entrada en vigor, aplicándose también a las

actuaciones en ejecución, salvo aquellas en las que ya se hubiese aprobado definitivamente el proyecto de compensación, reparcelación o expropiación.

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 199 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 su iniciación, salvo que resultase menos favorable para el interesado.

Disposición Transitoria Sexta. Plazos para la desclasificación del suelo urbanizable

El cómputo para la desclasificación del suelo urbanizable o apto para urbanizar de los instrumentos urbanísticos vigentes, a que se refiere el número 3 del artículo 48, comenzará una vez transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de la presente Ley.

Disposición Transitoria Séptima. - Plazo para la creación de la cédula urbanística

En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente Ley, los Ayuntamientos deberán haber aprobado la ordenanza de creación de la cédula urbanística.

Disposición Transitoria Octava. Construcción de viviendas en suelo no urbanizable

No obstante, lo dispuesto en el artículo 55.2.e) y en la Disposición Transitoria primera de esta Ley, y sin perjuicio de lo que determine el Plan de Ordenación del Territorio, en aquellos municipios incluidos en los que tienen riesgo de despoblamiento con carácter permanente, y en el resto de municipios que en sus núcleos urbanos no contengan la previsión de crecimiento mediante suelo urbanizable o dispongan de menos de 250 viviendas en cada uno de dichos núcleos, durante el plazo de dos años, se podrá autorizar la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los ámbitos y con las reglas que se establecen en los apartados siguientes.

2. Los ámbitos en los que se podrán autorizar las construcciones a las que se refiere el apartado anterior son los siguientes:

a) En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, únicamente se permitirán estas construcciones cuando la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de cien metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal, si bien no se podrán autorizar estas construcciones en aquellos concretos terrenos que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente, o que dispongan de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

b) En los municipios con Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, únicamente se permitirán estas construcciones en el suelo rústico ordinario, y cuando la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de doscientos metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal.

3. Las reglas que deben respetar las construcciones a las que se refiere el apartado 1 son las siguientes:

a) Las características de la edificación serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas del núcleo de población. La edificación que se pretenda llevar a cabo habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio.

b) El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano en el momento de entrada en vigor de la presente Ley.

c) Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 64 de la presente Ley.

d) Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 62 de esta Ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones a las que se refiere este apartado.

e) La parcela mínima para la edificación será:

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

2.º De mil quinientos metros cuadrados, cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre a una distancia de hasta cincuenta metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado.

3.º De dos mil metros cuadrados en el resto de los casos.

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

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

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

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

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

g) La distancia mínima de la edificación al lindero será de cinco metros.

h) El frente mínimo de parcela a vía pública o camino público o privado, será de tres metros.

4. En las parcelas ya edificadas, computarán a los efectos del límite de ocupación regulado en el apartado anterior las edificaciones existentes, las cuales podrán ser ampliadas hasta los límites previstos en dicho apartado, adaptando, en su caso, las características de dichas edificaciones preexistentes a las previsiones en materia estética y arquitectónica reguladas en esta Ley.

5. En aquellos núcleos que el planeamiento contemple su desarrollo mediante suelo urbanizable no será aplicable esta disposición y los Ayuntamientos, mediante ordenanza

municipal, podrán excluir igualmente su aplicación en todo o parte de su término municipal, así como establecer parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en la misma.

Disposición Derogatoria Única.

Queda derogada la Ley 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.

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

Disposición Final Segunda.

El Consejo de Gobierno de Cantabria 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.

Se autoriza al Consejo de Gobierno de Cantabria para que a iniciativa y propuesta de la Consejería competente en la materia de ordenación territorial y urbanismo, y previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, modifique o complemente los contenidos del Anexo de la presente Ley, así como el desarrollo reglamentario de la misma.

Disposición Final Cuarta.

Se habilita al Consejo de Gobierno para que actualice el importe de las multas previstas en esta Ley.

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 de Cantabria 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 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).

2.4. En función del sistema de ordenación que se adopte, la edificabilidad neta de las parcelas se puede definir mediante la fijación de alineaciones de edificación y alturas de la misma, a través del índice de edificabilidad neta o por medio de determinaciones relativas al volumen edificable.

En las parcelas de uso residencial, el cómputo de la edificabilidad neta asignado a una parcela se corresponderá a la superficie útil del proyecto de edificación correspondiente, con el objeto de mejorar los niveles de aislamiento térmico y acústico y de salubridad exigidos por las normas establecidas en el Código Técnico y de la construcción de edificios de consumo casi nulo. 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.

En ningún caso podrán superarse las alineaciones, alturas o volúmenes, si estos parámetros estuviesen definidos por el Plan para estas parcelas.

2.5 Los Planes Generales de Ordenación Urbana fijarán en el suelo urbanizable una edificabilidad máxima de 1 m^2/m^2 en municipios con previsión de crecimiento de más de 10.000 habitantes, y de 0,5 m^2/m^2 en aquéllos cuya previsión de crecimiento no supere dicha cifra.

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).

Los municipios cuyos Planes generales prevean un crecimiento total de más de 10.000 habitantes como población resultante de su desarrollo, establecerán en los ámbitos de nuevo desarrollo residencial, densidades máximas de 100 viv/ha.

para la tipología residencial plurifamiliar. Si la tipología predominante del sector correspondiente es la vivienda unifamiliar, la densidad a la que se refiere el párrafo anterior no podrá ser superior a 70 vivi/ha.

Del mismo modo que en el párrafo anterior, aquellos municipios en los que la población sea menor de 10.000 habitantes, establecerán en los ámbitos de nuevo desarrollo residencial o de renovación y regeneración a los que se refiere el art. 47.4 densidades máximas de 60 viv.

2.7 El tamaño de los hogares, esto es el número de habitantes por vivienda se establecerá razonadamente en el planeamiento tomando en consideración la evolución temporal observada de dicha ratio, pudiéndose diferenciar por ámbitos espaciales diferenciados, sin que en ningún caso pueda ser inferior 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 las dotaciones públicas y la edificabilidad. 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 accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

3.2. Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas

3.2.1. Las zonas verdes deberán:

- a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50% de su superficie. Deberán prestar un adecuado servicio a los residentes y usuarios.
- b) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. 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) Solo se destinarán a usos que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino en los términos que establezca el plan general; 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 100 en más de un 80 por 100 de la superficie de su ámbito. En todo caso, tales zonas no computarán a efectos del cumplimiento de estándares urbanísticos.

3.2.2. Se consideran zonas verdes las siguientes tipologías:

- a) El área de juego: es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en el que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. Si no cumplen esas condiciones, podrán clasificarse como zonas verdes ambientales. 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 que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que sea inscribible un círculo de 30 metros de diámetro.
- c) El parque: es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de una hectárea, en la que se pueda 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		OTRAS
	SUPERFICIE MÍNIMA	CÍRCULO INSCRIBIBLE	PORCENTAJE MÁXIMO		
TIPOS Suelo (m2)	Diámetro (m)	(%)	-		
Área de juego	200	12	20	-	
Jardín	1.000	30	-	Ver 3.2.2.b)	
Parque	10.000	50	-	-	
Zonas verdes ambientales	-	-	-	-	

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 del uso específico de la dotación a un momento posterior a la gestión del plan.

3.3.2. La superficie mínima destinada a cada uso así como sus características funcionales serán las precisas para el desarrollo de la actividad de acuerdo con las disposiciones sectoriales que le afecten.

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 docente o sanitario, de acuerdo con las previsiones de crecimiento poblacional del Plan General. Esta propuesta deberá ser informada por las consejerías competentes.

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 permanentemente plazas de estacionamiento 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. Se deberán tener en cuenta las condiciones de deambulaci3n, localizaci3n y comunicaci3n que garanticen la accesibilidad universal al aparcamiento

4. Est3ndares para espacios libres y equipamientos

4.1. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos

4.1.1 La superficie m3nima de sistema general de espacios libres no ser3 en ning3n caso inferior a 5 metros cuadrados por habitante, atendiendo a las previsiones de poblaci3n del propio Plan, sin que puedan incluirse en este c3mputo, los sistemas locales al servicio directo de una unidad de actuaci3n, ni las superficies incluidas en 3mbitos o espacios naturales protegidos existentes sujetos a un r3gimen de usos que impida o comprometa su uso p3blico.

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, deber3 ser no inferior a 5 metros cuadrados de suelo por habitante, atendiendo a las previsiones de poblaci3n del propio Plan. Tambi3n podr3n 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 ESPACIOS LIBRES P3BLICOS ADMINISTRATIVOS Y EQUIPAMIENTO SOCIAL RESERVAS DE SUELO	EST3NDARES DOTACIONALES SERVICIOS GENERALES	Y
5 m2 suelo/habitante	5 m2 suelo/habitante	

Se entiende por habitantes el n3mero de personas que habitan un hogar familiar. El ratio aplicable ser3 establecido para cada 3mbito espacial diferenciado por el planeamiento, no pudiendo resultar inferior a 2,5 habitantes/vivienda, con independencia de su tama3o.

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 aplicaci3n:

a) En las operaciones de renovaci3n o reforma en suelo urbano, en las actuaciones de dotaci3n que se planifiquen, y en las actuaciones de urbanizaci3n en dicho suelo, al incremento de la superficie edificable en relaci3n con la ordenaci3n preexistente en el 3mbito de la actuaci3n, en la cuantía que determine el correspondiente instrumento de planeamiento.

b) En el suelo urbanizable.

4.2.2. A efectos del establecimiento de reservas de suelo para dotaciones en un 3mbito de suelo determinado, se atender3 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 plan admitiese usos globales diferenciados, las reservas se calcularán para cada uso considerado.

Si dentro del mismo ámbito el plan admitiese usos globales alternativos, las reservas se dimensionarán considerando el uso que conduzca a una mayor dotación.

4.2.3. Reservas de suelo para el uso residencial en suelo urbanizable se resumen en la tabla adjunta; en todo caso la superficie destinada a espacios libres no será inferior al 10% 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 el uso industrial en suelo urbanizable se resumen en la tabla adjunta:

Espacios libres y equipamientos:	10% 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

4.2.5. Reservas de suelo para el uso terciario en suelo urbanizable se resumen en la tabla adjunta:

Espacios libres y equipamientos:	10% 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 de la unidad de actuación o ámbito de actuación conjunta en el que se encuentre, en su caso, incluida aquella, así como del estado en que se haya 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 asimismo:

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 de interés si se pretendiese solicitar licencia de edificación y, en este caso, condiciones que sea preciso cumplir para obtenerla.

g) Si está afectada 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.