

ANTEPROYECTO DE LEY POR LA QUE SE REFORMA LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

PREÁMBULO

I

Han pasado ya casi quince años desde la entrada en vigor de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y resulta innegable que la realidad urbanística actual ha variado sustancialmente respecto de la entonces existente, puesto que los problemas a los que han de enfrentarse los distintos operadores urbanísticos (administraciones públicas, propietarios, promotores y, en general, aplicadores de la norma urbanística) son muy distintos de los que pretendía solucionar el legislador en el año 2001. Estos problemas son de diversa índole y alcance, y precisan de un adecuado diagnóstico como paso imprescindible para la adopción de las soluciones más eficaces para solventarlos.

Se es consciente de que existen problemas que no pueden resolverse en una ley urbanística, como los relacionados con la coyuntura económica, que desde luego lastran cualquier actividad y desde luego la actividad urbanística. No obstante, aun en estos casos el legislador urbanístico tampoco puede mantenerse ajeno a esas dificultades, y debe adoptar una posición activa, bien removiendo del ordenamiento las trabas y obstáculos que dificultan la actividad urbanística, bien incorporando las previsiones necesarias para facilitar esa actividad económica, sin detrimento en modo alguno de las cautelas legales existentes en aras de la satisfacción del interés general.

Sin embargo, hay otros problemas que, en mayor o menor medida, sí pueden afrontarse desde la adopción de medidas legales, porque ha sido precisamente desde el marco normativo desde donde bien se ha propiciado el problema, bien se ha agravado. En este línea, es ya un tópico que no deja de repetirse la complejidad, en ocasiones innecesaria, con la que se califica el derecho urbanístico: la distribución competencial, con al menos tres instancias legislando o planificando el territorio, coadyuva a esa complejidad, que se acrecienta cuando las distintas instancias de decisión adoptan modelos y persiguen objetivos distintos; pero también la ya frecuente sucesión de normas, que deja obsoletas normas de distinto rango; la multiplicidad de instrumentos

de planificación, en ocasiones con contenidos que se solapan unos con otros; la inadecuada técnica normativa; la improcedencia de utilizar instrumentos normativos o de planificación para dotar de visibilidad a normas o planes cuyo ámbito propio es ajeno al urbanismo pero en el que inciden de manera indirecta; o, en fin, el querer incorporar al urbanismo y a los instrumentos de planificación urbanística determinaciones y cometidos que son ajenos al mismo, para a través de ellos conseguir objetivos perseguidos por otras disciplinas administrativas, son algunas de las causas que dificultan el normal desarrollo de la actividad urbanística, y a las que el legislador, en la medida de lo posible, ha de poner coto y revertir la deriva en la que la materia urbanística se encuentra sumida.

II

Uno de los primordiales objetivos que ha de perseguir el legislador autonómico es la búsqueda de la coordinación y la coherencia entre la legislación urbanística y las demás leyes dictadas por el Estado que inciden en el ordenamiento jurídico-urbanístico ya directamente, como las leyes de suelo, ya indirectamente, como las que disciplinan ciertos ámbitos sectoriales. En este sentido, la Ley de 2001 surgió al amparo de una determinada coyuntura económica, y es tributaria de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, de Régimen de Suelo y Valoraciones. Con esas premisas, el legislador de 2001, al albur de la normativa estatal, sólo diseñaba el marco normativo para la creación de nueva ciudad, asociando a las operaciones de transformación del suelo urbano no consolidado y urbanizable los derechos y deberes que pesan sobre los propietarios de suelo que pretenden materializar las previsiones del planeamiento urbanístico. En este marco normativo, la intervención sobre la ciudad consolidada constituía, desde el punto de vista urbanístico, una actuación residual de tal forma que la ley sólo incidentalmente se ocupaba de dotar a esas actuaciones de ciertas herramientas para poder llevarlas a cabo.

Pero primero la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, después el Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y por último la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, han adoptado un cambio de modelo, de forma tal que, sin coartar las posibilidades de creación de nueva ciudad, se pone el acento en la actuación sobre el suelo transformado, para de esta manera mejorar las infraestructuras, dotaciones y servicios del suelo urbanizado, pero también mejorar las condiciones de las edificaciones ya construidas, en el entendimiento de que este cambio constituye una apuesta por el desarrollo sostenible, propiciando así la ciudad compacta y evitando la urbanización dispersa o desordenada. Este cambio de modelo fue acompañado con una distinta configuración del estatuto jurídico de la propiedad, de tal forma que ya no resulta tan relevante la clasificación o categorización del suelo, sino la operación diseñada por el planificador, pues a esas operaciones se asocia el estatuto jurídico de la propiedad, configurando un haz de derechos y deberes no en función, o al menos no exclusivamente, del previo grado de transformación del suelo, sino de la actuación que se pretende llevar a cabo.

Ante este nuevo marco jurídico estatal, el legislador debe adoptar las disposiciones necesarias para garantizar la imprescindible coherencia, en aras de la mayor seguridad jurídica que demandan los agentes y aplicadores jurídicos, y para ello se hace preciso incorporar a la Ley autonómica las previsiones que posibiliten la realización de actuaciones sobre el medio urbano, tal y como se configuran en la legislación estatal, posibilitando así las operaciones de regeneración, de renovación y de reforma del suelo ya urbanizado. Sin embargo, la legislación estatal va más allá y configura una suerte de actuaciones edificatorias cuya operatividad y eficacia exige recoger en la Ley las herramientas de gestión precisas para poder llevarlas a cabo a través de técnicas de equidistribución, posibilitando así el saneamiento y la rehabilitación de los edificios en los ámbitos más degradados de los núcleos de población. Esta exigencia ha determinado la necesidad de incluir la previsión de que se puede equidistribuir en actuaciones en todo el suelo urbano, ya esté consolidado por la urbanización o no, e incluso en operaciones que inciden, no sólo en el suelo, sino también en la edificación.

Junto a estas determinaciones derivadas de la legislación de suelo han de unirse las que se demandan desde diversos ámbitos sectoriales que indirectamente inciden en la actividad urbanística. En este segundo grupo se encuentran las modificaciones derivadas de la legislación reguladora del régimen financiero de las administraciones públicas, de régimen local, normativa reguladora del patrimonio de suelo, la regulación de las medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, de evaluación ambiental estratégica, o de las infraestructuras y servicios de información geográfica, entre otras normas reseñables.

Siendo lo anterior motivo suficiente para justificar la reforma de la Ley, sin embargo se ha estimado necesario no limitar la reforma a la modificación de las determinaciones impuestas por la necesaria coherencia del ordenamiento, sino ir más allá y extender la modificación legal a otros extremos que se han considerado necesarios con el fin de eliminar ciertas determinaciones obsoletas, que nacieron al calor de un determinado momento económico y que hoy han perdido su sentido. También se ha considerado oportuno modificar ciertos preceptos con el fin de racionalizar el ordenamiento urbanístico autonómico, de forma tal que el cumplimiento de la norma urbanística deje de percibirse como un problema, en el entendimiento de que su observancia no garantiza la adecuada satisfacción del interés público, del que el aplicador de la norma percibe desconectada, y se entienda como la herramienta que derechamente permite la materialización del interés general, al apreciar su razón de ser y el fin último que se persigue.

Con todo, se trata de de dar adecuada respuesta a las demandas sociales que existían en este ámbito. Por ello, esta reforma se ha gestado sobre la base de una importante labor de consulta a todos los colectivos afectados, singularmente a las administraciones locales, destinatarias principales de la normativa de planificación y gestión urbanística, pero también a colegios profesionales y público en general. No se han escatimado esfuerzos para recabar el parecer de todos los agentes implicados, con el fin de incorporar a la legislación urbanística lo que ha sido reclamación común de todos los destinatarios de la norma, tratando así de mejorar el texto con las aportaciones que se han realizado en los trámites de consulta que se han llevado a cabo, de forma tal que sus destinatarios se vean, en la medida de lo posible, reconocidos en el texto legal, en el entendimiento de que ésta es la mejor manera de que la Ley se conozca y se aplique en su recto sentido, consiguiéndose así el fin último buscado por el legislador.

III

El primer bloque de modificaciones legales incide de forma sustancial en el ámbito de la ordenación territorial, tratando de dotar de sencillez a los instrumentos existentes, delimitando adecuadamente sus perfiles, aclarando su procedimiento de aprobación y su relación con el resto de instrumentos de planificación sobre el territorio.

El legislador del año 2001 configuró el Plan Regional de Ordenación Territorial como la clave de bóveda sobre la que deberían apoyarse el resto de instrumentos de ordenación recogidos en la Ley: tanto los planes especiales autonómicos como, desde luego, los instrumentos de planeamiento urbanístico. E incluso se incorporaban medidas cautelares de suspensión de ciertas actuaciones, singularmente en el suelo rústico, hasta que se aprobara el Plan Regional, a fin de evitar en la medida de lo posible que la planificación que se diseñara se viera comprometida por los hechos consumados.

Sin embargo, casi quince años después el Plan Regional sigue sin ver la luz, lo que ha lastrado sin duda la actividad de planificación y en general la actividad económica durante estos años. Esta situación ha llevado a la Administración autonómica a hacer de la necesidad virtud y, sin abandonar el objetivo de conseguir una planificación integral del territorio, decantarse por la planificación sectorial. Variadas han sido las causas que han coadyuvado al silencio del planificador autonómico, pero una de ellas ha sido la dificultad de engendrar un plan regional con el contenido tan complejo y, al propio tiempo, tan coyuntural como aquél con el que el legislador diseñó esta figura en el año 2001. Esta situación exige adoptar las medidas necesarias para revertir esa coyuntura, y sin duda la más eficaz es la de rediseñar el Plan Regional, dotándolo de contenidos más sencillos pero no por ello menos ambiciosos, que se estiman necesarios para que ese instrumento se convierta en una herramienta útil que, entre otras funciones, permita dar cobertura a los distintos instrumentos de planificación sectorial.

No es ésta la única reforma que se ha llevado a cabo en el ámbito de la ordenación territorial, sino que se han adoptado dos decisiones de gran enjundia: por un lado, se dota de contenido a los planes territoriales comarcales, a los que la Ley de 2001 ya aludía pero sin especificar su régimen jurídico, lo que sin duda ha dificultado su nacimiento. Con la reforma estos instrumentos se diseñan para que puedan operar sobre ámbitos más reducidos, lo que sin duda redundará en una planificación más realista. Por otro, se dota de mayor virtualidad a los planes especiales autonómicos, ampliando el elenco de estos planeamientos sectoriales, apuntando los diversos contenidos que pueden tener y superando así la timorata concepción que de estos instrumentos se plasmó en la Ley de 2001, redibujando su relación con el resto del planeamiento territorial y desde luego con el planeamiento urbanístico: así, los planes especiales pueden dictarse en desarrollo de otros instrumentos o en ausencia de estos, en el entendimiento de que la Ley debe diseñar las herramientas de la forma más amplia posible, lo que redundará en una mejor protección y gestión del interés público sobre el que se incide a través de esos instrumentos territoriales. Para ello se incorpora la previsión de que los planes especiales no tienen por qué derivar de superiores instrumentos de planeamiento territorial, recogándose en la Ley una previsión que es común en la distinta legislación que disciplina los diversos ámbitos sectoriales de la actividad administrativa, en los que la herramienta del plan especial desligado de otros superiores instrumentos de planificación se configura como el normal mecanismo de planificación, sin que ello haya planteado mayores problemas.

Pero hay más: la Ley 2/2001 nunca se preocupó de fijar normas que disciplinaran la actividad de gestión y ejecución de la planificación territorial. En ocasiones no resulta necesario, como cuando se trata de la elaboración de los grandes instrumentos de planificación territorial diseñados en la Ley, como el Plan Regional de Ordenación Territorial, el Plan de Ordenación de Litoral o las Normas Urbanísticas Regionales, pues su eficacia se proyecta a otros instrumentos de ordenación o actividades de terceros que son los que habrán de tener en cuenta las prescripciones normativas recogidas en aquellos instrumentos. No obstante, el Plan de Ordenación del Litoral ya prevé la intervención autonómica para la ejecución de alguna de sus determinaciones, como la creación de un parque público litoral o la fijación de áreas de tanteo y retracto.

Esta intervención activa es constante cuando se trata de los proyectos singulares de interés regional, pues en estos la intensidad de la intervención en la ejecución de las determinaciones del planeamiento es muchísimo mayor. Es en estos supuestos en los que la ejecución material del instrumento de ordenación precisa de normas que acompañen o clarifiquen la intervención de

la Administración, deslindando de ese modo las competencias y actuaciones que corresponden a las distintas administraciones públicas.

Es por eso que la reforma trata de delimitar de forma adecuada la competencia en materia de ordenación del territorio, incluyendo la competencia en la ejecución de los instrumentos de planificación territorial, cuando sea necesario que la Administración autonómica afronte la realización de actuaciones dirigidas a plasmar en el territorio las determinaciones de la planificación territorial.

Dentro de estas modificaciones cabe citar la regulación del procedimiento para la aprobación de los planes especiales de infraestructuras de interés general. Con ello se pretende dar una específica solución para resolver las dudas de tramitación que ha engendrado la necesidad de cohonestar los trámites procedimentales recogidos en la legislación estatal, como la de puertos o aeropuertos, con las previsiones de la Ley 2/2001, que para estos casos remitía al procedimiento de las Normas Urbanísticas Regionales, lo que complicaba más si cabe el procedimiento, pues sus trámites no se cohonestaban adecuadamente con los impuestos por la legislación sectorial reguladora de la infraestructura de interés general. Por ello, el legislador opta por integrarlos en un procedimiento que permita soslayar las dudas procedimentales suscitadas hasta ahora. Al propio tiempo, se regula también el procedimiento de modificación del plan especial, de forma análoga a la que para las modificaciones puntuales de planeamiento se recoge para el planeamiento urbanístico.

IV

La reforma también pretende afrontar los problemas advertidos en la gestación y aprobación del planeamiento urbanístico. El legislador de 2001 preveía un plazo de 4 años para que todos los ayuntamientos adaptaran su plan urbanístico al régimen jurídico surgido de la nueva Ley. Sin embargo, catorce años después y a pesar del esfuerzo de los últimos años, son pocos los planes adaptados a ese marco jurídico. Cuando un ayuntamiento tarda cerca de una década en la elaboración de un plan general, es obvio que algo está fallando en el sistema, que cuando menos se puede calificar como ineficiente. Varias son las causas que inciden en esta situación, agravándola. Por eso, el legislador ha de adoptar las disposiciones necesarias para acabar con ella, subvertir la situación y posibilitar que los instrumentos de planeamiento se aprueben en plazos razonables.

A tal fin se incorporan a la Ley diversas medidas que profundizan en la colaboración interadministrativa, pues sólo a través de ella, implicándose las distintas administraciones, puede darse solución al problema. Se busca con ello que ya desde el primer momento el ayuntamiento disponga de la mayor información posible, de tal forma que pueda llevar a cabo su planificación teniendo conocimiento de las exigencias derivadas de otros ámbitos competenciales y sectoriales que inciden en el planeamiento, lo que redundará sin duda en una más ágil tramitación, evitando que las modificaciones sobrevenidas exijan la reproducción de trámites ya superados. Pero también se

aprovecha la reforma para integrar en la tramitación del planeamiento las exigencias derivadas de la normativa de evaluación ambiental estratégica, coordinando los diversos hitos procedimentales y acortando los plazos que el legislador estatal no ha calificado como básicos, para evitar dilaciones innecesarias. Al propio tiempo, se acortan, en la medida de lo posible, los distintos plazos de tramitación, que se juzgaban excesivos. En fin, se redefinen las atribuciones del órgano autonómico competente, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, cuyo ámbito de decisión sigue siendo el mismo, el control de la legalidad y la tutela de los intereses supralocales, pero al que se le dota de una mayor eficacia en sus decisiones, lo que sin duda redundará en una mayor rapidez en la aprobación del instrumento de planeamiento.

También se introducen modificaciones en la tramitación de los planes parciales, estableciendo las cautelas necesarias para garantizar el control de la Administración local sobre la sustanciación del procedimiento, pero atribuyendo al órgano autonómico la competencia de aprobación cuando el ayuntamiento tiene menos de 5.000 habitantes, agilizándose así el procedimiento sustancialmente. Al propio tiempo se incorporan ciertos mecanismos correctores para posibilitar de forma eficaz el impulso en la tramitación de los planes de iniciativa particular.

Dentro del marco diseñado por la legislación estatal, la mayor reforma se lleva a cabo en la tramitación de las modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, diseñando un procedimiento ágil en el que se suprimen los trámites reiterativos, como la aprobación provisional cuando no ha habido alegaciones ni necesidad de obtener un nuevo documento ambiental, siempre que el ayuntamiento, de oficio, no estime oportuno modificar el documento aprobado inicialmente.

La reforma también pretende incidir sobre el contenido de los instrumentos de planeamiento, dotándolos de una mayor claridad, e incluso eficacia, como ocurre con los Estudios de Detalle, que, aprovechando la experiencia práctica, se vuelven a configurar como un adecuado instrumento de ordenación en suelo urbano.

En este sentido, se es consciente de que la ley debe desplegar una labor didáctica que permita su mejor conocimiento por su destinatario. Es por ello que se completan las exigencias que, en cuanto al contenido del planeamiento general, ya contenía la Ley vigente con una serie de previsiones que, o bien se imponen directamente desde la legislación estatal, como la justificación del suelo urbanizable que se estima necesario, la identificación de los ámbitos en los que se altera la ordenación preexistente o la específica referencia al Estudio de

Sostenibilidad Económica del Plan, y se ha considerado conveniente incluirlas en el precepto; o bien su exigencia resulta de otros preceptos legales o reglamentarios, o de los principios que inspiran el actuar del planificador, como la racionalidad o la adecuada motivación de sus decisiones discrecionales, y que se plasman en exigencias tales como la explicitación de los criterios seguidos para delimitar el suelo urbano, evitando así la arbitrariedad, o la planificación en la obtención de los equipamientos y en las infraestructuras. También se incorporan determinaciones que pretenden facilitar la adecuada ordenación del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, aclarando la naturaleza de las previsiones que el plan pueda incluir en esos ámbitos y la posibilidad de modificarlos por la vía de la modificación de plan parcial.

Del mismo modo, se recoge expresamente entre la documentación del planeamiento general la documentación que, según la normativa básica estatal, se hace precisa para las distintas operaciones urbanísticas: el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica, este último previsto para las operaciones en el medio urbano.

Mención especial merecen los planes especiales de renovación o reforma interior, que operan sobre suelo ya transformado. Ciertamente que se configura como un instrumento mucho más idóneo que el planeamiento general para identificar las cargas que pesan sobre la actuación y en consecuencia los aprovechamientos que habrán de reconocerse para que la actuación sea viable técnica y económicamente, dando así mejor respaldo a un documento exigido por la legislación estatal de suelo para este tipo de operaciones, como es el informe o memoria de viabilidad económica de la operación. La agilización de procedimientos que inspira la reforma exige dotar a este instrumento de la virtualidad necesaria para que opere autónomamente, si fuera necesario, en relación con el planeamiento general, de tal forma que no haya de acudir al expediente de tramitar dos procedimientos simultáneamente, la modificación del plan general y la aprobación del plan especial, sino que éste pueda, con su aprobación, desplazar al plan general en aquello que resulte necesario para posibilitar la viabilidad de la operación.

V

Uno de los hándicaps que lastran la adecuada planificación de las ciudades es la existencia de estándares absolutamente alejados de la realidad, obsoletos, que configuran un modelo de desarrollo urbanístico ajeno a las actuales sensibilidades sociales, apoyado sobre parámetros fijados apriorísticamente sin un previo conocimiento de la realidad social a la que van dirigidos. Estas determinaciones, configuradas como parámetros que garantizan un mínimo inderogable de calidad de vida, sin embargo se han revelado inadecuadas o ineficientes, contrarias incluso a la sostenibilidad económica, ambiental y social que ha de perseguir la planificación. La reforma no busca en modo alguno suprimir los estándares, sino que, desde la perspectiva de racionalidad que la inspira, persigue amoldarlos a la realidad en la que van a generarse, evitando tanto el excesivo consumo de suelo como la insostenibilidad del mantenimiento de suelos e infraestructuras sin uso real.

Este cambio de perspectiva en el entendimiento de los estándares y de las normas de aplicación directa es tributaria de la nueva concepción derivada de la legislación estatal de suelo, que aboga claramente por el cambio en la planificación urbanística española, huyendo de escenarios calificados como desarrollistas y extraños a las nuevas concepciones sociales, y persiguiendo el desarrollo sostenible y la minimización del impacto del nuevo crecimiento, buscando la generación de la ciudad compacta y la sostenibilidad de las infraestructuras, dotaciones y de la prestación de los servicios públicos que ello lleva aparejado.

En esa tendencia a la ciudad compacta que dibuja la legislación estatal no tienen adecuado encaje los estándares restrictivos y categóricos de la densidad o la edificabilidad establecidos sin justificación apriorística, atendiendo a la necesidad real de cada núcleo o ciudad, por lo que pudieran ser contrarios a los fines objetivos de cohesión y compactación de la ciudad que se persiguen. Resulta incongruente, desajustada e inconveniente la invocación de la sostenibilidad como axioma ineludible de planificación mientras vaya acompañada de estándares limitativos de la densidad y edificabilidad que tienden a perpetuar la primacía de la ciudad dispersa y difusa. Cosa bien distinta es que los estándares de edificabilidad y densidad resulten precisados y justificados desde el planeamiento municipal, atendiendo a la ciudad preexistente y su relación con la nueva propuesta en un documento que debe ser el resultado de la participación pública y de la colaboración con el resto de administraciones. Resulta obvio que este parámetro variará en función del tipo de municipio, más urbano o más rural, de que se trate, e incluso dentro de cada municipio se es consciente de que no será igual la dinámica urbanística ni los parámetros en que se mueve la capital de un municipio que lo que acontece en los pequeños núcleos rurales. Tampoco tiene sentido que a núcleos dinámicos urbanísticamente se les apliquen restricciones propias de pequeños municipios, y al contrario, a pequeños núcleos rurales se les aplican magnitudes y límites superiores por forma parte de un término municipal en el que, en otros núcleos, existe una mayor población.

En los estándares de sistemas generales se han incorporado mejoras técnicas de redacción, abriendo el elenco de dotaciones que pueden integrarse en esa estructura general y desvinculándolo de su titularidad tal y como es práctica común. Al propio tiempo, se refuerza la competencia municipal para identificar cuáles son los sistemas generales que configuran la estructura orgánica de su territorio, en cuanto que forma parte del núcleo de decisión de su modelo de ciudad.

Por otro lado, y atendiendo a las distintas operaciones que se diseñan en la legislación estatal, se adoptan determinaciones que posibiliten acomodar la exigencia de los estándares a esa nueva realidad. Por eso, se distinguen los estándares urbanísticos no en función de si nos encontramos ante suelo urbano consolidado, no consolidado o urbanizable, sino en función de la operación que se diseña sobre esos suelos, y atendiendo a la realidad preexistente. Es precisamente el desconocimiento de que en las operaciones sobre el suelo urbano, y particularmente en las de reforma interior o renovación urbana, se está actuando sobre un suelo previamente transformado, que llevó a exigir el cumplimiento de los mismos estándares que si de un suelo urbanizable se tratara, lo que sin duda dificultó cuando no impidió el diseño de este tipo de operaciones. Con el fin de evitarlo, la reforma pretende ofrecer una solución realista a esas operaciones de actuación sobre el suelo urbano, no renunciando a exigir esas cesiones de suelo, sino acomodándolas a la realidad, de forma que los 20 metros cuadrados de espacios libres y los 12 de equipamientos por cada 100 metros cuadrados edificables se habrán de ceder pero sólo respecto del incremento que se produzca en relación con la ordenación preexistente en el ámbito de actuación. De esta forma, se recoge de forma más sencilla y adecuada la previsión recogida en la Ley estatal de Suelo de 2008. Al propio tiempo, se aclara que estas operaciones de incremento sobre el suelo urbano pueden producirse bien por la vía de una modificación puntual, como parece desprenderse hasta ahora del texto vigente, bien por la vía de una revisión global del planeamiento, más coherente con la normativa básica estatal.

Además, se recoge la previsión básica de que las cesiones de equipamiento pueden materializarse en un complejo inmobiliario urbanístico, abriendo así la puerta a una práctica muy extendida en el resto de España y disipando así las dudas que la aplicación práctica había suscitado en muchas operaciones urbanísticas que se han gestado en Cantabria. Se consigue así que los ayuntamientos puedan obtener equipamientos ya construidos, con el menor coste que para ellos supone, máxime en un contexto de crisis y de necesidad de racionalizar el gasto público. No obstante, será el ayuntamiento el que en definitiva decida sobre esa posibilidad, en función de sus necesidades, evitando que sean los particulares los que impongan esta posibilidad al Ayuntamiento.

Por otro lado, se ha realizado un ejercicio de reflexión sobre la funcionalidad de los espacios de cesión en ciertos ámbitos, y sobre si con esos espacios se coadyuva a una mejora en la calidad de vida o por el contrario, resultan ajenos a la dinámica de la población y por tanto ineficientes. En este sentido, se ha detectado que, con carácter general, en los suelos destinados a acoger actividades productivas o industriales los espacios libres eran infrautilizados, habida cuenta de que se trata de ámbitos de trabajo separados de las poblaciones en que no es común el usar esos espacios, sobre todo en el mundo rural. Además se trata de ámbitos o espacios degradados por su escaso o nulo mantenimiento, en cuanto que, habida cuenta de la carestía de medios en la que se encuentran sumidas las Administraciones Públicas, éstas optan por aplicar sus recursos donde mayor utilidad pueden tener, en los ámbitos residenciales, que sí que inciden directamente en la calidad de vida de la población. Por eso se ha adoptado la decisión de suprimirlos cuando resulten inútiles e incumplan su función esencial y primigenia de estar al servicio de la población. Con ello al propio tiempo se ahorrarán costes en la producción de suelo productivo que

pueden suponer un pequeño estímulo para la reversión de la actual realidad económica.

Al propio tiempo se adoptan medidas que tratan de evitar el excesivo e ineficiente consumo de suelo, como la reducción proporcional de los metros cuadrados de cesión al superar la densidad de 70 viviendas por hectárea, o la racionalizar el estándar de 2 plazas de aparcamientos por cada 100 metros cuadrados construidos destinados al uso productivo, buscando el acomodo su exigencia a la realidad de su uso, de forma tal que habrá de estarse a los usos que realmente se pretendan implantar en ese suelo para definir las plazas que realmente son necesarias. No tiene la misma necesidad un suelo industrial donde se asientan naves nido destinadas a almacén, donde la *ratio* baja ostensiblemente, que un suelo donde se ubique una actividad empresarial que concita una gran afluencia de población aunque la instalación productiva ocupe poco espacio. Además, en estos casos la demanda de plazas se ve agravada por la dependencia que del vehículo privado se tiene en las zonas rurales.

Dentro del marco diseñado por la legislación estatal también se adoptan ciertas determinaciones que persiguen una mayor racionalidad en la generación de vivienda sujeta a algún régimen de protección, huyendo de exigencias aprorísticas que se encuentran absolutamente desvinculadas de la realidad social de Cantabria. Así, en los municipios de menos de 10.000 habitantes habrá de estarse a lo que realmente acontezca, de forma que el ayuntamiento puede no detectar esas necesidades de vivienda protegida, y si así lo conforma la consejería competente en materia de vivienda, no será necesario incluir esa previsión en el planeamiento, o al menos podrá modularse en función de lo que realmente sea necesario. Existen por tanto dos filtros para eludir la exigencia del estándar. No obstante, eso no quiere decir que si el ayuntamiento opta por exigir en los desarrollos urbanísticos un determinado porcentaje, no pueda hacerlo.

VI

Aun cuando el cambio de modelo urbanístico pergeñado por el legislador estatal, que se asienta sobre la operación que se diseña por el planificador más que en la clasificación de suelo, permite diluir las diferencias que pesan sobre los distintos propietarios de suelo en relación con el régimen de derechos y deberes que pesan sobre ellos, lo cierto es que uno de los problemas que lastran la planificación urbanística sigue siendo la de asignar a los suelos su adecuada clasificación y categorización, en función de su grado de transformación

urbanística. La Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones diseñó un sistema que permitía distinguir entre el suelo urbano consolidado, no consolidado y suelo urbanizable, y éste fue el sistema que se recogió en la ley autonómica de 2001. Pero la aplicación práctica de ese diseño legal no ha estado exenta de problemas, singularmente la diferenciación entre el suelo urbano consolidado y no consolidado. Han sido las más altas magistraturas del Estado las que han terminado ofreciendo los criterios que han de permitir identificar los suelos urbanos consolidados por la urbanización de los que no se encuentran consolidados por no alcanzar el grado de urbanización requerido, lo que permite concluir que el grado de litigiosidad que ha suscitado este problema ha sido elevado y común en toda España.

Con la reforma se incorporan a la Ley criterios claros y transparentes de clasificación y categorización de suelo de forma coherente con la legislación estatal y la doctrina sentada por el Tribunal Constitucional y por el Tribunal Supremo al interpretar la Ley estatal. Con ello se pretende ofrecer pautas que guíen la actividad del planificador, de forma tal que la operación de clasificación y categorización de suelo se convierta en la operación reglada que nunca debió dejar de ser: ajena a ambigüedades y extraña a la arbitrariedad. Se pretende así devolver a la clasificación del suelo urbano la certeza que siempre se le ha supuesto. Asumido que el suelo urbano es el ya transformado, y que habrá de incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado si cuenta con los 4 servicios urbanísticos y se haya enclavado o conectado a la malla urbana, a este criterio responden los apartados a) y c) del art. 95.1 de la Ley. No queda sino identificar como suelo urbano no consolidado al suelo parcialmente transformado por estar en ámbitos consolidados por la edificación pero no por la urbanización en el porcentaje fijado legalmente, de acuerdo con la ordenación propuesta en el planeamiento. Habrá de tratarse de ámbitos homogéneos, en los que las edificaciones preexistentes responden a una determinada ordenación previa que es la que ha permitido consolidar la superficie edificada. No cabrá por tanto acudir al expediente de identificar una bolsa de suelo urbano no consolidado y posteriormente asignar una ordenación sustancialmente distinta, pues en tal caso vendrá a desconsolidarse la parte edificada. Por esta razón, una de las determinaciones que ha de recoger el planeamiento urbanístico si incluye la categoría de suelo urbano no consolidado (por la urbanización) es la justificación de que se trata de un ámbito parcialmente edificado de acuerdo con una ordenación homogénea en el que, atendiendo a la ordenación propuesta en el Plan General para ese ámbito, la superficie edificada es igual, al menos, a la superficie no edificada y que, además, cuenta al menos con tres de los servicios urbanísticos. Al propio tiempo, se identifican de forma precisa las determinaciones que ha de incorporar el planeamiento en relación con ese suelo urbano no consolidado, posibilitando incluso ciertas actuaciones sobre él sin necesidad de que se apruebe el correspondiente instrumento urbanístico de desarrollo.

Asimismo, se adaptan los criterios de clasificación de suelo a las determinaciones de la legislación estatal, aclarando, a través de una mejor ordenación sistemática, que la malla urbana, constituida por la red de infraestructuras y dotaciones propias del suelo urbano, ha de existir tanto en la ciudad resultante del devenir histórico, previa al planeamiento, como en los ámbitos que resultan urbanos en ejecución del planeamiento y en los ámbitos

que se encuentran parcialmente consolidados por la edificación, aunque no por la urbanización. Sin embargo, la exigencia de malla urbana no puede predicarse de los denominados núcleos tradicionales, o con mayor propiedad núcleos rurales, en los que esa malla puede no existir, y de hecho, como ya apuntaban las Normas Urbanísticas Regionales, muchas veces no existe, en cuanto que la ligazón entre las edificaciones no viene determinada por la existencia de las infraestructuras urbanísticas, sino por otros vínculos previos, como las relaciones espaciales o topológicas, que permiten distinguir el espacio edificado del que no lo está, y por tanto merece la consideración de suelo rústico.

Se adopta la decisión de calificar los núcleos de población existentes en el mundo rural como núcleos rurales, en el entendimiento de que a esos asentamientos es la calificación que mejor conviene, puesto que la denominación de núcleos tradicionales genera ciertas expectativas o prejuicios de que las edificaciones en esos núcleos han de tener unas determinadas características tipológicas o constructivas de carácter tradicional. La realidad no es así, habida cuenta de que esos núcleos, cuando aún albergan población y no se hayan abandonados, han experimentado ciertos cambios que se aprecia en las edificaciones recientes, que no son sino el trasunto de la evolución de la sociedad. Esas nuevas edificaciones pueden no responder a características tradicionales, pero no privan al núcleo de ese carácter que lo cualifica frente a otros asentamientos que no alcanzan el umbral necesario para calificarlos como núcleo de población.

Pero también existen asentamientos dispersos de edificaciones que con dificultad alcanzan la densidad necesaria para ser considerados como núcleo rural, y en los que el suelo ha perdido su primitiva vocación agropecuaria, pues presenta un grado de transformación, mínimo quizás, pero suficiente para concluir que ese suelo rústico carece de los valores que se le suponen. El legislador no puede desconocer esa realidad, y para ello se abre la posibilidad de diseñar planes especiales del suelo rústico para estos ámbitos, que no se encuentran en las inmediaciones del suelo urbano, puesto que en ocasiones se trata de ámbitos absolutamente alejados del núcleo, y para los que la Ley ha de prever una respuesta distinta a la estrictamente diseñada para el suelo rústico.

En relación con el suelo urbanizable, varias son las novedades que se incorporan: por un lado, y coherentemente con la racionalidad, idoneidad y suficiencia que se exige al planificador urbanístico desde la ley estatal, se suprime la categoría de suelo urbanizable residual, haciendo especial hincapié en la necesidad de justificar en el planeamiento las necesidades de suelo y de articular una adecuada programación coherente con las carencias detectadas por el planificador. Además, se es consciente de que los suelos así clasificados en

muchas ocasiones acaban por no desarrollarse, sin que por la Administración municipal se utilicen las herramientas que posibilitarían ese desarrollo urbanístico. Como contrapeso a esa situación, y sin perjuicio de la posibilidad, que subsiste, de desarrollar ese suelo, se introducen en la Ley una serie de previsiones que tratan de evitar la congelación de esos suelos hasta la futura ordenación urbanística.

Finalmente, se recupera la tradicional cuarta categoría: el suelo de sistema general, que podrá ser adscrito a las distintas clases de suelo para su obtención. Con ello se solventan varios problemas que se planteaban en la planificación de la obtención de los sistemas generales, sobre todo cuando éstos se adscribían a ámbitos de suelo urbano no consolidado, superando así el debate de si esos suelos debían contar también con las condiciones objetivas para ser clasificados como suelo urbano no consolidado. Con ello se vuelve a dotar a esta categoría de suelo de la componente de técnica de obtención urbanística de suelo, ajena por tanto a los problemas que puede entrañar subsumirlo en otras categorías.

VII

La Ley pretende también incorporar una serie de previsiones que sin duda redundarán en una mejora del estatuto jurídico del ciudadano en su relación con las Administraciones urbanísticas, como las relacionadas con el uso de las nuevas tecnologías; la agilización de los procedimientos en los que aparece como interesado, acudiendo a técnicas de mínima intervención, como es la declaración responsable; la más adecuada configuración de los supuestos de hecho con trascendencia urbanística susceptibles del control previo por la Administración, quedando así extra muros de la actividad de control todas aquellas actividades o actos ajenos al urbanismo y que resultan subsumibles en las facultades dominicales que traen causa de la legislación civil.

En esta línea también cabe citar las modificaciones introducidas en el ámbito de la disciplina urbanística, no sólo mediante una más correcta tipificación de las infracciones urbanísticas, sino también en el mejor acomodo de las cantidades a que ascienden las multas pecuniarias que aquéllas llevan aparejadas a la actual realidad socioeconómica. También resulta relevante la posibilidad de que una vez iniciado el expediente sancionador, el inculpado pueda reconocer su responsabilidad, dando por finalizado el expediente, con el consiguiente ahorro de tiempo y dinero a las arcas públicas, lo que redundará en el principio de eficacia en el actuar de la Administración. No obstante la Ley también pretende dotar de las herramientas más eficaces a la Administración para exigir el cumplimiento de la norma urbanística, y a ello responde la inclusión del sistema de multas coercitivas, que ha de redundar en el estricto respeto a las resoluciones que hayan de dictarse en el seno de los expedientes de restauración de la legalidad urbanística y de la restauración del orden jurídico alterado.

VIII

La Ley se cierra con una serie de previsiones que pretenden coordinar las previsiones que ahora se introducen en la norma urbanística con las que se recogen en las distintas normas sectoriales, y que dotan de racionalidad y coherencia al sistema.

Resulta de especial trascendencia el régimen de transición que se articula, que busca el normal acomodo del planeamiento preexistente al nuevo marco jurídico, lo que sin duda acaecerá sin ninguna dificultad, toda vez que con las previsiones que se incorporan a la Ley 2/2001, los planeamientos urbanísticos no precisarán, en rigor, de ninguna operación de cambio sustancial, menos aún de revisión, para adaptarse a la nueva Ley, pues el marco jurídico nuevo resulta mucho más acorde con las reales necesidades del municipio.

Y lo mismo cabe precisar del resto de procedimientos y actos dictados en ejecución del planeamiento pero previos a la Ley, pues conservarán su eficacia sin perjuicio de que, si se estima oportuno, pueda optarse por aplicar la norma antigua.

Para conseguir estos objetivos y en ejercicio de las competencias que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 148 de la Constitución Española y 24.3 y en los artículos 24 y 25 del Estatuto de Autonomía para Cantabria, corresponden en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda a la Comunidad Autónoma, así como en el marco de la legislación básica estatal en materia de montes, régimen local y protección del medio ambiente, se introducen una serie de modificaciones en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Artículo 1

El artículo 2.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo queda redactado como sigue:

Artículo 2 Definiciones básicas

1. La ordenación territorial comprende la elaboración, aprobación y, en su caso, ejecución de los instrumentos necesarios para planificar y plasmar en

el territorio la política económica y medioambiental de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 2

Se modifica el número 2 del artículo 3 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, que queda redactado como sigue:

Artículo 3 Contenido, finalidades y principios generales

(...)

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

Artículo 3

Los artículos 6, 7 y 8 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 6 Colaboración interadministrativa

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

Dentro de sus disponibilidades, la Administración autonómica podrá prestar a los ayuntamientos la asistencia económica, técnica y jurídica que éstos precisen para el más adecuado y eficaz ejercicio de la función pública urbanística.

Artículo 7 Iniciativa y participación privada

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

2. La participación en la gestión urbanística, en la conservación, regeneración y renovación de las urbanizaciones y en la rehabilitación y sustitución de las edificaciones podrá tener lugar mediante la creación de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, que tendrán personalidad jurídica propia y, cuando ejerzan funciones públicas, naturaleza administrativa. La creación y pertenencia a dichas Entidades será obligatoria en los supuestos previstos en esta Ley, en sus normas de desarrollo o en el planeamiento urbanístico.

Artículo 8 Derechos de los particulares

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

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

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

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

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

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

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

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

g) A consultar y obtener respuesta de la Administración competente acerca de las concretas previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, con los requisitos, efectos y consecuencias previstas en la Ley.

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

i) A gestionar la actividad urbanística y edificatoria en los términos legalmente establecidos y cuando así se prevea en el planeamiento correspondiente.

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

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

l) Quienes ostenten la condición de propietarios tendrán, además, las facultades y derechos reconocidos en la legislación estatal.

Artículo 4

Se añade el artículo 9 bis a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo con la siguiente redacción:

Artículo 9 bis. Uso de nuevas tecnologías:

Las administraciones públicas adoptarán las medidas oportunas que permitan la presentación y utilización de la documentación urbanística en formato digital.

Artículo 5

Los artículos 10 a 13 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 10 Instrumentos de ordenación

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

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

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

Artículo 11 Plan Regional de Ordenación Territorial

1. El Plan Regional de Ordenación Territorial tiene como función fijar directrices para la ordenación del territorio, plasmar las políticas sectoriales del gobierno autónomo que pueden afectar a la actividad urbanística de los municipios y coordinar la acción de las distintas Administraciones Públicas con competencias sobre el territorio.

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

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

b) Establecer las previsiones y pretensiones básicas de la Comunidad para la formulación de las políticas sectoriales de inversión, programación de recursos y obras de interés general en el territorio de Cantabria.

c) Establecer directrices globales orientadas a la protección, conservación, mejora ambiental y criterios de compatibilización de usos y actividades en función de los valores ambientales y patrimoniales del suelo.

Artículo 12 Contenido

El Plan Regional de Ordenación Territorial tendrá el siguiente contenido:

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

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

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

Artículo 13 Documentación

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

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

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

c) Las normas de aplicación que puedan ser necesarias.

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

e) La documentación que, en su caso, exija la legislación de evaluación ambiental estratégica.

Artículo 6

Se suprime el párrafo 2º del artículo 15 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

Artículo 7

Los artículos 16 y 17 quedan redactados como sigue:

Artículo 16 Elaboración y aprobación

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

a) Corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial la elaboración y formulación del Plan Regional previo acuerdo formal en tal sentido del Gobierno, que acordará también, cuando sea necesario y en cualquier momento de la tramitación, la medida excepcional prevista en el artículo 25, que, cuando exista instrumento de planeamiento urbanístico, se limitará a áreas concretas del suelo rústico o ámbitos con un régimen jurídico asimilado.

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

c) El proyecto de Plan será trasladado a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que lo aprobará inicialmente y lo someterá a información pública por un plazo no inferior a dos meses. Al mismo tiempo, la Comisión comunicará expresamente y dará audiencia singularizada a la Administración General del Estado, la asociación de

entidades locales de ámbito autonómico con mayor implantación y todos los Ayuntamientos afectados.

d) Recibidas las alegaciones e informes evacuados en el trámite de consulta e información pública y previo informe de la Consejería autora del Plan, la Comisión Regional aprobará provisionalmente el Plan y lo trasladará al Consejero competente en materia de ordenación territorial para que lo eleve al Consejo de Gobierno para su aprobación como Proyecto de Ley.

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

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

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

Artículo 17 Revisión

1. La revisión del Plan Regional de Ordenación Territorial se tramitará por el mismo procedimiento previsto en el artículo anterior.

2. La modificación del Plan Regional de Ordenación Territorial podrá llevarse a cabo por Ley aprobada por los trámites ordinarios, sin perjuicio de los supuestos y procedimientos específicos de modificación que el propio instrumento de ordenación territorial establezca.

Artículo 8

La Sección 2 del Capítulo II del Título I pasa a denominarse “Los Planes Territoriales Comarcales”, incorporando el artículo 18 bis que queda redactado como sigue:

Artículo 18 bis. Los Planes Territoriales Comarcales

1. Con las mismas finalidades, contenidos, documentación y procedimiento de elaboración que el Plan Regional de Ordenación Territorial, el Gobierno podrá aprobar Planes Territoriales Comarcales que, en el caso de concretar y desarrollar previsiones del Plan Regional, no podrán oponerse a éste.

2. En particular, son funciones de los Planes Territoriales Comarcales:

a) Definir justificadamente el ámbito de actuación y sus objetivos específicos.

b) Definir con carácter pormenorizado los criterios que orienten los procesos de asentamiento en el territorio de las distintas actividades económicas y sociales en el marco, en su caso, de los ejes de desarrollo prioritarios fijados por el Gobierno.

c) Establecer los criterios específicos a tener en cuenta por la planificación y actuación sectorial del Gobierno autónomo en el ámbito concreto del Plan.

d) Analizar las repercusiones del Plan en la actividad urbanística de los municipios afectados, a fin de garantizar una adecuada coordinación y compatibilidad de las decisiones de todas las Administraciones Públicas con competencias sobre el territorio.

g) Proponer, en su caso, acciones territoriales que requieran la actuación conjunta con otras Comunidades Autónomas limítrofes.

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

3. Los Planes Territoriales Comarcales se aprobarán por el mismo procedimiento que las Normas Urbanísticas Regionales.

4. Los Planes Territoriales Comarcales tendrán vigencia indefinida, si bien habrán de revisarse en los siguientes supuestos:

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

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

c) Cuando el Plan Regional de Ordenación Territorial así lo determine.

El resto de supuestos tendrán la consideración de modificación.

5. El procedimiento de modificación o revisión será el establecido para las Normas Urbanísticas Regionales.

Artículo 9

Las Secciones 2 y 3 del Capítulo II del Título I de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo pasan a ser las Secciones 3 y 4.

Artículo 10

Los artículos 23 y 24 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 23 Elaboración y aprobación

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

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

b) Una vez redactadas las Normas serán trasladadas a la Comisión Regional de Urbanismo que las aprobará inicialmente y las someterá a información pública por un plazo de 45 días. Al mismo tiempo, la Comisión comunicará expresamente y dará audiencia singularizada a la Administración General del Estado, la asociación de entidades locales de ámbito autonómico con mayor implantación, los Ayuntamientos interesados y los Colegios profesionales que resulten competencialmente afectados.

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

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

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

Artículo 24 Modificación

Cualquier alteración de las Normas Urbanísticas Regionales o Comarcales se tramitará por el mismo procedimiento previsto en el artículo anterior. No obstante, el plazo de información pública se podrá reducir a un mes salvo que el informe ambiental estratégico determine la necesidad de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Artículo 11

Se modifica el artículo 30 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo que queda redactado como sigue:

Artículo 30 Prelación de fuentes

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

2. Los Planes Especiales a los que se aluden en el artículo 59, apartados 1 y 4, prevalecen y se imponen a los Planes Generales de Ordenación Urbana. La aprobación de dichos Planes Especiales obliga a la adaptación del planeamiento municipal en los términos del artículo 18 de esta Ley.

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.

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

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

Artículo 12

Se añade el artículo 31 bis a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo con el siguiente contenido:

Artículo 31.bis 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.

Artículo 13

Se modifica el artículo 35 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo que queda redactado como sigue:

Artículo 35 Pantallas vegetales

Para limitar los impactos visuales de instalaciones industriales y otras construcciones será obligatoria la instalación de pantallas vegetales y especies arbóreas o similares que los mitiguen en los términos que el planeamiento determine. A tal fin, se podrán prever espacios de integración paisajística en los que se adopten estas medidas de apantallamiento.

Artículo 14

Los artículos 37 a 41 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 37 Alturas y volúmenes

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

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

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

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

Artículo 38. Edificabilidad, densidades y ocupación.

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbana deberán fijar un límite de densidad, edificabilidad y ocupación, que estará en función del tipo de suelo y las características de cada núcleo 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. Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo previsto en el art. 100.bis para los núcleos rurales.

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 del sector de que se trate.

Artículo 39. Espacios libres y equipamientos de sistemas generales.

1. A los efectos de esta Ley, se entiende por sistema general el conjunto de espacios libres 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, zonas verdes especiales, como huertas colectivas, viveros, parques

lineales y otros espacios asimilables de uso o servicio público, que se distribuirán procurando la máxima accesibilidad de todas ellas.

La superficie mínima de espacios libres a que se refiere el apartado anterior no será en ningún caso inferior a 5 metros cuadrados por habitante, atendiendo a las previsiones de población del propio Plan, sin que puedan incluirse en este cómputo, los sistemas locales al servicio directo de una unidad de actuación, ni las superficies incluidas en ámbitos o espacios naturales protegidos existentes sujetos a un régimen de usos que impida o comprometa su uso público.

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 dotacionales, deportivos cerrados, y otros en proporción no inferior a 5 metros cuadrados de suelo por habitante, atendiendo a las previsiones de población del propio Plan. También podrán computarse como tales las superficies de los complejos inmobiliarios destinadas a estos fines.

A estos efectos, se entiende por alojamientos dotacionales 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, minusválidos u otros colectivos cuyas características y necesidades lo hagan aconsejable.

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 de accesibilidad universal, 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.

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

Artículo 40. Espacios libres y equipamientos de sistemas locales.

1. 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 las operaciones de renovación o reforma de un suelo urbano consolidado, en las actuaciones de dotación que se planifique en ese suelo, y en las actuaciones de urbanización que se ordenen en suelo urbano no consolidado, se deberá prever una superficie de espacios libres públicos de 20 metros cuadrados por cada cien metros cuadrados construibles de carácter

residencial que se incrementen en relación con la ordenación preexistente en el ámbito de la actuación.

También deberá contemplarse para equipamiento la cesión de 12 metros cuadrados 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. En las actuaciones de dotación, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para espacios libres y dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por su monetarización.

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.

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

b) En el suelo urbanizable el planeamiento correspondiente preverá una superficie de espacios libres públicos de veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de superficie construida.

No obstante, en los desarrollos de suelo urbanizable destinados a uso productivo deberá preverse una superficie de espacios libres públicos no inferior a diez metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de superficie construida de uso productivo, salvo que en atención a la ubicación del ámbito o de los usos previstos en él se justifique la reducción o supresión de ese estándar.

En el suelo urbanizable el planeamiento correspondiente contemplará la existencia de al menos doce metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados construidos de vivienda para equipamientos sanitarios, educativos, culturales, deportivos y otros de carácter social o asistencial. No obstante, cuando en estos casos se prevea que el sector tenga una densidad superior a 70 viviendas por hectárea, la superficie de estas dotaciones se reducirá a seis metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de vivienda en lo que exceda de ese parámetro. Asimismo, el planeamiento podrá concentrar en uno o varios tipos de servicios la superficie mínima inicial. También podrá preverse la cesión de estas dotaciones como superficie en complejos inmobiliarios, siempre que se justifique la equivalencia económica, y sin que la superficie del complejo cedida compute a los efectos de edificabilidad lucrativa.

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

2. Asimismo, en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable el planeamiento correspondiente preverá dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada cien metros de superficie construida.

No obstante lo anterior, en el caso de suelo destinado a uso productivo, 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.

3. En las urbanizaciones privadas los módulos a que se refieren los apartados 1 y 2 de este artículo 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.

4. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, se deberá prever en suelo público la plantación de, al menos, un árbol por cada nueva vivienda o, cuando el uso sea distinto del residencial, por cada 100 metros cuadrados construibles que se incrementen en relación con la ordenación preexistente.

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

1. La aprobación o modificación del planeamiento general siempre que ésta califique suelo para uso residencial deberá recoger la previsión de destinar para la construcción de vivienda de protección pública, como mínimo el porcentaje de superficie construida de uso residencial que, de acuerdo con la legislación aplicable, sea exigible. Este porcentaje podrá computarse de forma conjunta para todo el término municipal, o aisladamente, para cada actuación de transformación de suelo.

2. Estarán exentos de la aplicación de los porcentajes a que se refiere el apartado anterior los municipios de menos de 10.000 habitantes censados en los que el ayuntamiento justifique la inexistencia de demanda de vivienda de protección oficial, siempre que por la consejería competente en materia de vivienda no se acredite la existencia de necesidades reales de vivienda sujeta a un régimen de protección en ese municipio.

Artículo 41. Otras determinaciones sustantivas.

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

2. Las edificaciones destinadas a usos residenciales deberán ajustarse a las condiciones de 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 impedidas 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.

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 15

Se añade el artículo 41 bis a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo con el siguiente contenido:

Artículo 41.bis. Medidas para la mejora de la eficiencia energética

1. La edificabilidad materializada en los proyectos constructivos habrá de ajustarse a la establecida en el planeamiento y adquirida por el propietario en las operaciones de equidistribución que se hayan verificado. No obstante, y siempre que no se altere la densidad establecida en el planeamiento, se podrán autorizar proyectos constructivos en los que la edificabilidad se incremente hasta un 20 por ciento siempre que las edificaciones resultantes tengan simultáneamente una calificación energética tipo A y demanda de energía primaria anual inferior a 30 KWh/m² calculadas mediante un método reconocido por el Ministerio competente en la materia.

No obstante, si la edificación resultante no obtuviera esa calificación energética tipo A o la demanda de energía primaria anual de la edificación no fuese inferior a la de 30 KWh/m², el promotor deberá llevar a cabo las obras necesarias hasta alcanzar esa calificación o esa demanda energética, sin perjuicio del procedimiento sancionador.

Para la aplicación de esta medida será preciso respetar las alineaciones al viario, pero no las alineaciones al colindante, ni la superficie de ocupación en parcela, ni la altura fijadas en el planeamiento.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, en todo caso 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 al menos, en un 30 por ciento 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.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

Artículo 16

Los artículos 43 a 48 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 43. Concepto de Plan General de Ordenación Urbana.

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

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

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 consolidado, así como la de los ámbitos del resto del suelo urbano y del urbanizable en los que se considere oportuno habilitar su ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Artículo 44. Determinaciones mínimas del Plan General.

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

- a. *Formulación de objetivos y propuestas generales.*
- b. *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 92, 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, delimitando, en su caso, los ámbitos no consolidados por la urbanización pero sí por la edificación en más de la mitad de la superficie, y los criterios para identificar los núcleos rurales del municipio.*
- d. *Justificación de la superficie de suelo urbanizable 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 garantizar su desarrollo en el ámbito temporal que figure en el Programa de Actuación.*
- e. *Justificación de la necesidad o no de vivienda de protección oficial en el municipio.*
- f. *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.*
- g. *Vinculación de las previsiones de desarrollos urbanísticos con las infraestructuras y dotaciones existentes, 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.*
- h. *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.*
- i. *Ordenación detallada del suelo urbano consolidado, con asignación de usos, intensidad, ocupación, tipos de edificación, alturas y demás condiciones de urbanización y edificación a las que se hace referencia en el artículo 46.*
- j. *En el suelo urbano no consolidado por la urbanización, el Plan podrá establecer las superficies de viales y espacios libres que técnica y económicamente resulten viables por la magnitud de la actuación, en atención a la ordenación propuesta. En otro caso, el Plan podrá señalar los instrumentos y ámbitos de gestión para su desarrollo, gestión y urbanización pormenorizada; en este último caso, el Plan General señalará los usos concretos admisibles, la intensidad de los mismos, las ordenanzas de aplicación y el aprovechamiento de la unidad o ámbito de gestión en el que se incluyan los terrenos a efectos de la equidistribución de cargas y beneficios, así como las cesiones correspondientes. En todo caso el Plan incluirá el aprovechamiento medio del ámbito o unidad considerados.*

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

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

m. 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.

2. Cuando el Plan incluya la categoría de suelo urbanizable dividirá el suelo en sectores y establecerá las determinaciones que para esa clase de suelo se contemplan en el artículo 48, sin perjuicio de poder establecer directamente la ordenación detallada del mismo, aplicando las exigencias y determinaciones de los artículos 54 y 55 de esta Ley, sin necesidad por tanto de que la documentación exigible sea la prevista en el artículo 58. Cuando el Plan prevea actuar directamente a través de unidades de actuación incluirá también el aprovechamiento medio de cada una de ellas, y sus determinaciones siempre podrán ser completadas o modificadas por los Planes Parciales o Especiales de desarrollo que resulten necesarios, siguiendo el régimen de modificación de los Planes Parciales.

Artículo 45. Otras determinaciones del Plan General de Ordenación

1. El Plan General de Ordenación Urbana podrá incluir también determinaciones generales adicionales a las previstas como mínimas en el artículo anterior. 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 del patrimonio cultural, adicionales a las previstas en la legislación específica aplicable.

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 sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbano o urbanizable.

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

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

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

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

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

Artículo 46. Determinaciones en suelo urbano consolidado

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

a) Identificación de su delimitación y superficie

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

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

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

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

2. *En el suelo urbano consolidado, el Plan General también podrá identificar, en su caso, actuaciones edificatorias sobre el medio urbano 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 los términos recogidos en la legislación estatal.*

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. 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, en los términos previstos en la legislación estatal.*

Artículo 47. Determinaciones en suelo urbano no consolidado

1. *Cuando el Plan incluya la categoría de suelo urbano no consolidado, incluirá la justificación de que se trata de un ámbito parcialmente edificado de acuerdo con una ordenación homogénea en el que, atendiendo a la ordenación propuesta en el Plan General para ese ámbito, la superficie edificada es igual, al menos, a la superficie no edificada y que, además, cuenta al menos con tres de los servicios urbanísticos recogidos en el art. 95.1 de esta Ley.*

2. Asimismo, el Plan General podrá incluir las siguientes determinaciones:

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

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

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

Artículo 48. 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 17

Se suprime el artículo 49 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

Artículo 18

Se modifican los artículos 52 y 53 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, que quedan redactados como sigue:

Artículo 52. Documentación.

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

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

b. Planos de información.

c. Planos de ordenación.

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

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

f. Informe o memoria de sostenibilidad económica.

g. Memoria de viabilidad económica exigida por la legislación estatal para el caso de que en el planeamiento se recoja la previsión de actuaciones sobre el medio urbano.

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 urbano y suelo urbanizable.

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

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

Artículo 53 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 19

El artículo 55 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo queda redactado como sigue:

Artículo 55 Determinaciones

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

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

Artículo 20

Los artículos 57 a 61 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 57 Planes Parciales de iniciativa particular

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

2. Los interesados, acompañando una memoria sobre las características de la actuación pretendida, podrán ejercer el derecho de consulta previsto en la legislación estatal. A estos efectos se dirigirán al Ayuntamiento en solicitud de información acerca de los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, 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 vinculación derivará asimismo de la inclusión del contenido de la respuesta en un convenio urbanístico, en los términos establecidos en los artículos 259 y siguientes de esta Ley.

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

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

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

Artículo 58 Documentación

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

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

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

c) 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 aprobación definitiva del Plan, fianza, aval o cualquier otra garantía admisible en Derecho por importe equivalente al 2 por 100 del coste real y efectivo de la inversión prevista en el estudio económico-financiero, en garantía de la prosecución y mantenimiento de la iniciativa emprendida.

2. En los casos de propietario único, cuando haya unanimidad entre los diferentes propietarios o el plan se promueva por quienes representen, al menos, el 60 por ciento de la propiedad del ámbito, y en los demás supuestos que reglamentariamente se determinen, los Planes Parciales de iniciativa particular podrán contener ya las determinaciones concretas relativas a las cesiones obligatorias y al Proyecto de Urbanización, al que en tal caso sustituirán. 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.

Artículo 58 bis Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

1. Los Planes Parciales podrán señalar plazos para el cumplimiento de los deberes establecidos en los artículos 100 y 106; en su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento. Los plazos para cumplir con los deberes urbanísticos se establecerán de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás en cada unidad o promoción.

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

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

Artículo 59. Contenido

1. La Comunidad Autónoma podrá formular y aprobar Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- a) Abastecimiento y saneamiento.*
- b) Energía.*
- c) Infraestructuras de transporte y comunicación.*
- d) Conservación de la naturaleza y protección del medio ambiente, en especial el paisaje, la riqueza etnográfica, los recursos naturales y el medio rural.*
- e) Protección y ordenación de las zonas de litoral y de montaña.*
- f) Protección del patrimonio cultural.*

- g) *Vivienda sujeta a régimen de protección pública.*
- h) *Actividades productivas y turísticas.*
- i) *Desarrollo rural y planificación forestal.*
- j) *Equipamientos educativos, sanitarios y similares.*

Los Planes deberán justificar su compatibilidad con la ordenación territorial vigente y su coherencia con el modelo territorial de la Comunidad Autónoma de Cantabria, por lo que, con carácter previo, la consejería competente por razón de la materia consultará al departamento con competencias en ordenación del territorio sobre las distintas alternativas, soluciones y posibilidades de la ordenación territorial vigente ofrezca para el desarrollo de las actuaciones que constituyan el objeto de la planificación especial.

Excepcionalmente, cuando no sea posible enmarcar en la ordenación territorial vigente ninguna de las alternativas y soluciones analizadas por el órgano competente para la elaboración del plan especial y el contenido de éste sea de excepcional interés público, dicho órgano podrá proponer al Gobierno de Cantabria la introducción de las modificaciones que resulten imprescindibles en los instrumentos de ordenación territorial. Tras dar audiencia a las Administraciones afectadas, y consultado el Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el Gobierno de Cantabria decidirá sobre la oportunidad de dicha modificación.

Estas modificaciones deberán ser incorporadas a los instrumentos de planificación territorial por el procedimiento correspondiente. En ningún caso, la ausencia de tal modificación impedirá la aprobación definitiva del plan especial.

Las determinaciones de los planes especiales vincularán al planeamiento urbanístico y prevalecen sobre el mismo.

El Gobierno de Cantabria podrá elaborar planes especiales conjuntamente con las distintas Administraciones Públicas. Los conciertos que, al efecto, se suscriban precisarán la forma y los términos de la cooperación entre las diversas Administraciones y establecerán las fórmulas precisas para asegurar la compatibilidad de esos planes con los instrumentos de ordenación territorial y urbana en los términos establecidos por la presente Ley.

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

- a. *Desarrollo del sistema general de comunicaciones.*
- b. *Sistema de espacios libres públicos y equipamiento comunitario.*
- c. *Operaciones de renovación o reforma interior en suelo urbano consolidado*
- d. *Ordenación del suelo urbano no consolidado, cuando no se haga por Estudio de Detalle.*
- e. *Saneamiento de las poblaciones.*
- f. *Sistema general de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento o suministro eléctrico.*
- g. *Cualesquiera otras finalidades análogas.*

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

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

Artículo 60 Determinaciones

1.- *Las determinaciones de los Planes Especiales se inspirarán, en lo que sea pertinente, en las de los Planes Parciales y deberán contener las propias de su naturaleza y finalidad debidamente justificadas. Dichas determinaciones serán desarrolladas en los estudios, Memoria, planos y normas correspondientes. En la documentación se deberá incluir, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, un estudio económico 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 de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal, 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.*

Artículo 61 Estudios de detalle

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 21

El artículo 64 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo queda redactado como sigue:

Artículo 64 Catálogos

Podrán aprobarse catálogos en los que se incluyan las edificaciones existentes en suelo rústico que respondan a las características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno.

Artículo 22

Se modifica el artículo 67 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en el siguiente sentido:

Artículo 67 Avance del plan

1. Una vez acordada la elaboración del Plan General, en el momento en que los trabajos a él conducentes hayan alcanzado un grado de desarrollo suficiente para ofrecer criterios, objetivos y soluciones generales y, en todo caso, antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento deberá abrir un período de exposición pública al objeto de que se puedan formular por cualquier persona sugerencias, observaciones y alternativas globales acerca de la necesidad, conveniencia y oportunidad del planeamiento que se pretende. Dicho trámite tendrá una duración mínima de un mes y se anunciará en el Boletín Oficial de Cantabria y en, al menos, un periódico de difusión regional.

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

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

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

5. La memoria que acompañe al trámite formal de información pública subsiguiente a la aprobación inicial del Plan deberá contener referencia

sucinta de las iniciales sugerencias y observaciones, con mención genérica de su aceptación o rechazo.

Artículo 23

Se añade el artículo 67 bis a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo con el siguiente contenido:

Artículo 67 bis. Actuaciones previas a la aprobación inicial

Previamente al sometimiento del Plan General a la aprobación inicial por el Pleno, deberán haberse solicitado los preceptivos informes sectoriales, así como incorporar el correspondiente documento ambiental.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, al amparo del principio de colaboración interadministrativa, y para una más adecuada ponderación de las competencias ajenas en el ejercicio de la actividad de planificación, la Administración urbanística podrá solicitar del resto de administraciones la colaboración precisa mediante la emisión de informes 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, de suministro eléctrico, de abastecimiento y de saneamiento y depuración de las aguas, minas, montes y espacios naturales.

Artículo 24

Los artículos 68 y 69 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 68. Aprobación inicial.

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

2. Aprobado inicialmente el Plan, se someterá a información pública, junto con el pertinente documento ambiental, por el plazo mínimo y común de 45 días, previo anuncio en los mismos términos previstos en el apartado 1 del artículo anterior.

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 a la autoridad ambiental, para su conocimiento y constancia.*

Artículo 69. Aprobación provisional.

1. *Terminado el trámite de información pública, el Ayuntamiento Pleno, previo estudio de aquéllas, aprobará provisionalmente el Plan con las modificaciones que procedieren, motivando dichas modificaciones. Si las variaciones y cambios propuestos tuvieran carácter sustancial o afectaran a criterios básicos que articulen el Plan, no procederá la aprobación provisional del documento, y se abrirá, con la misma publicidad que en la primera ocasión, un nuevo período de información pública, salvo que las modificaciones introducidas no afecten a la evaluación ambiental del documento, en cuyo caso el plazo podrá ser de un mes.*

2. *Antes de su aprobación provisional, el Plan deberá haber obtenido el instrumento de evaluación ambiental estratégica previsto en la legislación ambiental. A tal efecto, una vez finalizado el trámite de información pública, el Ayuntamiento enviará el Plan a la autoridad ambiental, para que, en el plazo previsto en la legislación específica o, en su defecto, en el general de la legislación del procedimiento administrativo común, emita la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica.*

Si como consecuencia de las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica se hubieran de introducir en el Plan modificaciones que tuvieran carácter sustancial o afectaran a criterios básicos que articulen el Plan, el Ayuntamiento acordará un nuevo período de información pública que será, como mínimo, de un mes, salvo que las modificaciones incorporadas al

documento exijan una nueva evaluación ambiental, en cuyo caso el plazo de la información pública será de 45 días.

Artículo 25

El artículo 71 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo queda redactado como sigue:

Artículo 71. 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 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 por el Pleno 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, 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 de 45 días cuando como consecuencia de las correcciones introducidas haya de modificarse la documentación ambiental.

d. La suspensión parcial de la aprobación, en los términos del art. 72.

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

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

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

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

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

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

6. El Gobierno de Cantabria podrá delegar, previa solicitud del Ayuntamiento, la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbana en los municipios de más de 10.000 habitantes. En tal caso, será necesario informe previo y vinculante de la Comisión Regional de 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 26

Los artículos 73 a 76 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 73. Formulación y aprobación de los Planes Parciales.

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

2. La 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 74. Procedimiento de los Planes de iniciativa pública.

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

a) 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, el ayuntamiento aprobará provisionalmente el Plan con las modificaciones que procedieren, motivando dichas modificaciones, y lo enviará a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. No obstante, si el documento debiera someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, 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, el ayuntamiento introducirá en el documento los cambios pertinentes, y se aprobará el Plan con las modificaciones que procedieren, motivando dichas modificaciones, y lo enviará a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Si las variaciones y cambios propuestos tuvieran carácter sustancial o afectaran a criterios básicos que articulen el Plan, no procederá la aprobación provisional del documento, y se abrirá, con la misma publicidad que en la primera ocasión, un nuevo período de información pública, salvo que las modificaciones introducidas no afecten a la evaluación ambiental del documento, en cuyo caso el plazo podrá ser de un mes.

c) Si el Plan hubiera de aprobarse definitivamente por el Ayuntamiento, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitirá informe no vinculante en el plazo de un mes desde la recepción del expediente completo.

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

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

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

Artículo 75. Procedimiento de los Planes de iniciativa privada.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 57 sobre el derecho de consulta y los avances de planeamiento, el procedimiento de aprobación de los Planes Parciales de iniciativa particular se llevará a cabo siguiendo el procedimiento previsto en el artículo anterior con las especialidades recogidas en este artículo.

2. Presentado el proyecto de Plan, el Alcalde sólo podrá denegar su aprobación inicial por infracción manifiesta de las exigencias formales o materiales previstas en la Ley o en el Plan General de Ordenación, pero podrá motivadamente imponer decisiones y soluciones concretas distintas que, sin oponerse al Plan General de Ordenación, no afecten en lo sustancial a las bases aceptadas.

Si transcurren tres meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal, el Plan se entenderá inicialmente aprobado y se abrirá el trámite de información pública a iniciativa de los interesados y a su costa. No obstante, si se hubiesen pedido los informes sectoriales que preceptivamente hayan de solicitarse con carácter previo a la aprobación

inicial, y se hubiese iniciado la tramitación ambiental estratégica, el plazo de tres meses se contará desde el vencimiento de los plazos establecidos para la emisión de esos informes y la formulación del informe ambiental estratégico.

Concluida la información pública, y transcurridos 3 meses más sin que por el Ayuntamiento se hubiera remitido la documentación para la evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan, en el supuesto de que sea necesaria, el promotor del Plan Parcial podrá elevar el mismo a la Administración ambiental.

Una vez aprobada la Declaración Ambiental Estratégica, caso de ser necesaria, y si transcurriesen tres meses más desde la presentación por el promotor de la documentación completa del Plan Parcial adaptado a las exigencias del Informe Ambiental Estratégico o, en su caso, de la Declaración Ambiental Estratégica, sin que el ayuntamiento apruebe provisionalmente el plan parcial, el promotor podrá elevar el expediente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación o informe.

3. En el trámite de consulta a que se refiere el artículo 57, en un momento posterior o, en todo caso, en la aprobación inicial, la Administración deberá fijar el sistema o sistemas de actuación propuestos por los particulares, de no venir éste impuesto por el Plan que se pretende desarrollar. También deberá pronunciarse sobre la conveniencia de que las superficies de cesión de dotaciones se ubiquen en complejos inmobiliarios urbanísticos.

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

5. La aprobación definitiva del Plan Parcial de iniciativa particular quedará supeditada a la previa y efectiva puesta a disposición de la garantía prevista en el art. 58.1.e).

Artículo 76. Procedimiento

1. La aprobación de los Planes Especiales a los que se refiere el art. 59.1 de la Ley se ajustarán al procedimiento establecido en su legislación específica, y supletoriamente se observará el siguiente procedimiento:

a) aprobación inicial por el consejero competente por razón de la materia;

b) información pública por plazo de un mes, salvo que por la normativa de evaluación ambiental se encuentre sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria, en cuyo caso el plazo será de, al menos, 45 días.

c) comunicación a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para informe;

d) aprobación definitiva del Consejo de Gobierno, mediante

decreto, a propuesta del consejero competente por razón de la materia.

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

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

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

Artículo 27

El artículo 78 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 78 Aprobación de los Estudios de Detalle

- 1. Los Estudios de Detalle serán de iniciativa pública o privada.*
- 2. Los Estudios de Detalle serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos y se someterán a información pública por plazo de veinte días.*
- 3. Los Estudios de Detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de dos meses y se someterán al mismo trámite de información pública previsto en el apartado anterior.*
- 4. A la vista del resultado de la información pública el órgano municipal competente conforme a la legislación de Régimen Local los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes, comunicando*

su aprobación junto con un ejemplar diligenciado a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

Artículo 28

Se modifica el artículo 80 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en el siguiente sentido:

Artículo 80 Aprobación de los Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización serán redactados por la Administración actuante o, en su caso, por los propietarios o promotores de la urbanización de que se trate. Previa información pública por plazo de 20 días, serán aprobados por el Alcalde y notificados a los directamente afectados.

Cuando, de conformidad con lo establecido en el art. 58.2, 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 29

Se incorpora el artículo 80 bis a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo con en siguiente contenido:

Artículo 80.bis. Aprobación de los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico.

El Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico será formulado y aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, sometido a continuación a información pública por un periodo de treinta días y anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, remitiéndose con posterioridad a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para informe vinculante, previo a la aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación municipal. Finalmente, se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

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

Los planeamientos urbanísticos podrán incorporar el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico. En tal caso, la modificación del Catálogo seguirá los trámites recogidos en este apartado.

Artículo 30

Los artículos 82 y 83 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 82. Revisión

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

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

3. Las modificaciones de planeamiento urbanístico que conlleven por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 % 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 83. Modificación.

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

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

Cuando se trate de modificaciones en suelo urbano, se delimitará el ámbito de la actuación, ya sea continuo o discontinuo, en que se incluyen los incrementos de edificabilidad o densidad o los cambios de uso y las nuevas dotaciones a ellos correspondientes y se calculará el valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de techo o a cada nueva vivienda, según corresponda.

3. El procedimiento para efectuar modificaciones en los instrumentos de se sujetará a las siguientes reglas:

A) Cuando se trate de modificaciones del Plan General se seguirá el siguiente procedimiento:

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

b. Previa obtención del informe ambiental estratégico, el Ayuntamiento aprobará inicialmente el Plan y lo someterá a información pública junto con el resumen ejecutivo previsto en el artículo 68.2, 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.

c. 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 art. 71, sobre su aprobación definitiva.

d. si durante el periodo de información pública se hubieran producido alegaciones, o se estimara oportuno alterar de alguna manera el documento aprobado inicialmente, el Pleno del Ayuntamiento aprobará provisionalmente el Plan con las modificaciones que procedieren, motivando dichas modificaciones. Si las variaciones y cambios propuestos tuvieran carácter sustancial o afectaran a criterios básicos que articulen la modificación puntual, no procederá la aprobación provisional del documento, y se abrirá, con la misma publicidad que en la primera ocasión, un nuevo periodo de información pública y consultas. Aprobado provisionalmente por el Pleno 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 art. 71, sobre su aprobación definitiva.

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

f. Cuando el Plan General contuviera determinaciones propias de ordenanzas municipales a las que alude el art. 62, la modificación de las mismas seguirá el trámite previsto en el art. 79.

B) En la modificación de los planes parciales o especiales a los que se aluden en art. 59.2, se seguirán los siguientes trámites:

a. Previa obtención del informe ambiental estratégico, el Ayuntamiento aprobará inicialmente el Plan y lo someterá a información pública junto con el resumen ejecutivo previsto en el artículo 68.2, 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 art. 71, 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 Pleno del Ayuntamiento aprobará provisionalmente el Plan con las modificaciones que procedieren, motivando dichas modificaciones. Si las variaciones y cambios propuestos tuvieran carácter sustancial o afectarían a criterios básicos que articulen la modificación puntual, no procederá la aprobación provisional del documento, y se abrirá, con la misma publicidad que en la primera ocasión, un nuevo periodo de información pública y consultas. Aprobado provisionalmente por el Pleno 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 art. 71, sobre su aprobación definitiva.

4. Cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo, en los términos previstos en el art. 40. En suelo urbano consolidado, pueden ser sustituidas dichas cesiones por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.

5. Cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos, será preciso que el

cambio suponga el paralelo establecimiento de otros 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 los artículos 39 y 40 de la Ley.

6. Cuando la modificación del Plan tenga por objeto u ocasione una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan se tendrán en cuenta, además de las especificaciones generales del artículo 71, la necesidad de mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Plan vigente, salvo que a pesar de la supresión de un suelo calificado hasta entonces como sistema general de espacios libres, no se infrinja el mínimo legal establecido en el art. 39 de la Ley o en el caso de sistemas locales se continúe cumpliendo con el estándar legal del art. 40. La alteración de espacios libres privados previstos al amparo del apartado 4 del artículo 40 de esta Ley tendrá idéntico tratamiento.

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

Artículo 31

Se añade el artículo 83 bis a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo con el siguiente contenido:

Artículo 83 bis. Adaptaciones del planeamiento a la normativa sectorial.

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 ésta última se modifique, la adaptación del instrumento de planeamiento a esa nueva normativa se llevará a cabo por el Pleno, previa información pública por plazo de 20 días, dando cuenta de ello a la Administración autonómica.

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

Artículo 32

El artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo queda redactado como sigue:

Artículo 84 Publicación y entrada en vigor

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

Junto con el acuerdo de aprobación y además del articulado de las normas urbanísticas según lo dispuesto en la legislación de régimen local, la publicación incluirá la Memoria 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. En los supuestos de aprobación parcial la parte objeto de reparos no entrará en vigor hasta que se publique el acuerdo de aprobación definitiva de la correspondiente rectificación. El órgano competente para la aprobación dispondrá en tal caso la publicación conjunta y refundida de los documentos que constituyen el Plan en los términos del apartado anterior.

Artículo 33

Los artículos 86 a 88 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue.

Artículo 86 Publicidad

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

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

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.

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

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

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

Artículo 87 Legitimación de expropiaciones

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

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

3. Cuando hubiera transcurrido el plazo previsto en el planeamiento 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

fixará el justiprecio conforme a los criterios y de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación estatal aplicable. La valoración se entenderá referida al momento de la iniciación del expediente.

Artículo 88. Edificios fuera de ordenación

1. Los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo 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 k) del apartado 1 del artículo 44 el Plan General deberá relacionar expresamente los edificios o instalaciones calificados como fuera de ordenación o establecer los criterios objetivos que permitan su identificación concreta. No obstante, cuando alguna instalación resultara claramente disconforme con las previsiones del Plan en atención a los criterios del apartado 1 de este artículo y no apareciera en la relación de edificios fuera de ordenación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, resolverá sobre su situación jurídica, con audiencia previa del interesado. La resolución que concrete el régimen de fuera de ordenación podrá suplir la ausencia de previsión del Plan.

3. En los edificios que se declaren fuera de ordenación sólo podrán realizarse las reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la seguridad física del inmueble, o vengan impuestas por el informe de evaluación de edificios, 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 34

Se incorpora el artículo 88 bis a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo con el siguiente contenido:

Artículo 88.bis. Preexistencias.

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.

Artículo 35

Los artículos 89 a 92 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 89. Pequeños municipios.

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

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

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

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

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

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

4. El contenido del Plan General se desarrollará en la documentación a que se refiere el artículo 52 de esta Ley, salvo 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.

Artículo 91 Procedimiento de aprobación del Plan en los pequeños municipios

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

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

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

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

Artículo 92. Clases de suelo.

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

2. El suelo urbano puede ser consolidado y no consolidado por la urbanización.

3. El suelo urbanizable habrá de ser el delimitado de forma justificada por el planeamiento.

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

5. 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 obtención.

Artículo 36

Los artículos 95 a 99 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 95. Suelo urbano.

1. Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a. Que se encuentren ya transformados por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan, y esas infraestructuras sean de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.

b. Que el Plan General incluya por estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie, según la ordenación que el Plan General para ellos proponga, siempre que la parte edificada reúna como mínimo tres de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

c. Que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.

2. También tienen la condición de suelo urbano los núcleos rurales, que comprenden los terrenos que, no contando con los requisitos establecidos en el apartado anterior, sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado administrativamente en los censos y padrones oficiales, integrado por un determinado número de edificaciones que merecen una específica consideración en función de sus características morfológicas, la tipología tradicional de su entramado o de las edificaciones existentes en el mismo, la vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o circunstancias de otra índole que manifiesten la imbricación racional del núcleo con el medio físico donde se sitúa.

3. En los municipios sin Plan tendrán la condición de suelo urbano tanto los terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que se permitan y estando integrados en una malla urbana, como los terrenos que estén

comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en la mitad de su superficie. Del mismo modo podrán delimitar los suelos de núcleo rural regulados en el apartado anterior.

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

Artículo 96. Suelo urbano consolidado y no consolidado

1. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente como tales, a los que se refiere el apartado b) del art. 95.1.

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

Artículo 97. Derechos en el suelo urbano consolidado

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

Artículo 98. Deberes en el suelo urbano.

1. En suelo urbano, 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 10 por ciento del aprovechamiento medio del sector o

sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación o ámbito de actuación conjunta. El Plan General podrá incrementar este porcentaje hasta el 15 por ciento.

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

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

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 aun 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 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 se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

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

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

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

2. *En las actuaciones de renovación o reforma urbana y en las de dotación, los deberes establecidos en el apartado anterior se exigirán con las siguientes salvedades:*

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

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

3. *En las actuaciones edificatorias, se deberá:*

a) *garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.*

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

c) *completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.*

2. *Cuando por consecuencia de la alteración del planeamiento, se modifiquen las determinaciones aplicables a esta clase de suelo, y siempre que no se trate de una actuación de las comprendidas en el apartado anterior, el propietario deberá entregar a la Administración, en el momento de la concesión de la licencia, el importe correspondiente al 10% del incremento de aprovechamiento generado por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevo uso respecto de la preexistente o, en caso de no haberse materializado, de los derechos*

previamente adquiridos en anteriores procesos de equidistribución. Este importe se destinará a costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

Artículo 99. Derechos en el suelo urbano no consolidado

Los promotores de terrenos en el suelo urbano no consolidado tendrán derecho a participar en las operaciones de equidistribución que sean precisas para materializar las previsiones del planeamiento en relación con la urbanización y la edificación, concluir las obras precisas para consolidar la urbanización de los terrenos y a edificar en las condiciones y requisitos que en cada caso establezca la Ley y el planeamiento urbanístico, una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo 98.

Artículo 37

Se suprime el artículo 100 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo

Artículo 38

Se incorpora el artículo 100 bis a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo con el siguiente contenido:

Artículo 100 bis. Régimen del suelo urbano de núcleo rural

1. Los núcleos rurales delimitados por el planeamiento a los que se refiere el artículo 95.2 se regirán por el régimen de suelo urbano de los pequeños municipios previsto en el Capítulo VII del Título III de esta Ley.

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

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

Artículo 39

El artículo 101 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo queda redactado como sigue:

Artículo 101 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 a) del apartado 1 del artículo 95, la vía a la que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras.

2. En los núcleos rurales la urbanización de la parcela apta para la edificación deberá ajustarse a las condiciones propias y características del entorno.

Artículo 40

Se incorpora el artículo 102 bis a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo con el siguiente contenido:

102 bis. Tipos de actuación sobre el suelo urbano

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

incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

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

Artículo 41

Se modifica el artículo 103 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en el siguiente sentido:

Artículo 103. Concepto.

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

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

Artículo 42

Se suprime el artículo 104 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo

Artículo 43

Los artículos 105 a 109 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 105 Derechos en el suelo urbanizable

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

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

3. *En aquellos suelos clasificados como suelo urbanizable que tengan fijado un plazo para su desarrollo y éste se haya superado por causa no imputable a la Administración, o no lo tengan fijado y hayan transcurridos 8 años desde la aprobación del instrumento de planeamiento sin que, en ambos casos, se haya presentado para su tramitación el plan parcial correspondiente, se seguirá el régimen previsto para el suelo rústico de protección ordinaria recogido en el art. 113 de la Ley, sin las limitaciones derivadas del apartado anterior o cualesquiera otras que pudieran estar previstas en el planeamiento urbanístico para impedir o evitar que se comprometiera el futuro desarrollo.*

Lo establecido en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la posibilidad de presentar para su tramitación el correspondiente plan parcial, aun vencido el plazo máximo establecido.

Artículo 106. Deberes en el suelo urbanizable

Para la ejecución del planeamiento de desarrollo y consolidar el derecho a edificar, los promotores de terrenos en el suelo urbanizable tendrán los mismos deberes previstos en el artículo 98.1 de esta Ley para los promotores de suelo urbano.

Artículo 107 Usos y obras provisionales y otras actuaciones en suelo urbanizable

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

Excepcionalmente, podrán autorizarse antes del inicio del proceso de gestión del Plan, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines productivos o terciarios en las zonas en que el planeamiento autorice expresamente dichos usos, siempre que la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente queden suficientemente atendidas y el propietario asuma las obligaciones que, una vez que se gestione ese ámbito, le correspondan, prestando garantías suficientes. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

Artículo 108 Suelo rústico de especial protección

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

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

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

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

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

Artículo 109 Suelo rústico de protección ordinaria

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

También tendrán la consideración de suelo rústico de protección ordinaria los terrenos que el Plan General reconozca motivadamente en atención a su función de encauzamiento territorial, por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) *la incompatibilidad con el modelo urbanístico y territorial adoptado;*

b) *la inconveniencia de soluciones bruscas entre el suelo urbano o urbanizable y el suelo rústico de especial protección;*

c) *la preservación y encauzamiento de formas de ocupación del territorio y asentamientos no urbanos considerados desde la perspectiva y exigencias del desarrollo sostenible.*

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

Artículo 44

Se modifica el artículo 112 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo que queda redactado como sigue:

Artículo 112 Régimen del suelo rústico de especial protección

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

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

a) Las que sean necesarias para las 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 sectorial correspondiente.

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

f) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad. Se exceptúa el aprovechamiento de aguas minero-medicinales, que podrá ser autorizado en cualquier tipo de suelo.

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

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, para actividad artesanal, de ocio o turismo rural y, en general, cualquier uso terciario. En todo caso, se podrá ampliar la superficie construida para dotar al edificio de las condiciones de habitabilidad adecuadas y 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 Rústico, 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 voladizos ni las obras dirigidas a la eficiencia energética reguladas en el art. 41.bis.

Si las edificaciones preexistentes no estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento, por haber experimentado reformas que hubieran determinado la pérdida de los iniciales caracteres arquitectónicos de las edificaciones propias del entorno rural, se

podrá tramitar por el procedimiento del artículo 116 de esta Ley la autorización de obras de restauración, renovación y reforma que lleven aparejada la ampliación de la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que, como consecuencia de las obras, se recuperen los caracteres iniciales de la edificación, y condicionando la autorización a que con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal el Ayuntamiento modifique el Catálogo para incluir dicha edificación.

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

i) En los municipios sin planeamiento, se podrán implantar instalaciones productivas en aquellos ámbitos en los que ambientalmente resulte compatible.

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

Artículo 45

Los artículos 114 y 115 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 114 Construcciones en suelo rústico

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

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

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

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

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

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

f) *Siempre que el planeamiento haya previsto la ampliación de una calzada, vial o camino que discurre por suelo rústico, 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 futura 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. La cesión se materializará cuando la Administración acometa las obras de ampliación del viario.*

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 cumbre.*

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

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

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

del entorno, la necesidad que satisface y la menor afección al espacio protegido.

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

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

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

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

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

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

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

4. Salvo que la legislación sectorial o el planeamiento territorial establezcan un régimen competencial o autorizador 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) *Las construcciones, instalaciones, actividades y usos que sean necesarias para las actividades agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza y utilización de la finca, así como las instalaciones y construcciones destinadas a la guarda y cobijo de animales domésticos.*

d) *En aquellos ámbitos regulados por un Plan Especial del Suelo Rústico a que se refiere la Disposición Adicional Quinta 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 en el suelo rústico.*

e) *Las obras que se pretendan llevar a cabo en instalaciones, construcciones y usos que cuenten con la previa autorización autonómica, siempre que tenga directa relación con la actuación autorizada, con el fin de velar por el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico.*

f) *La implantación de instalaciones de distribución al por menor de productos petrolíferos y las instalaciones complementarias que resulten imprescindibles para su normal funcionamiento.*

Artículo 46

Los artículos 117 a 122 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 117 Gestión urbanística

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

2. *La ejecución del planeamiento se llevará normalmente a cabo por unidades completas de actuación, a través de alguno de los sistemas previstos en la Ley y, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios.*

3. En el suelo urbano consolidado la ejecución del planeamiento podrá efectuarse mediante actuaciones aisladas, ámbitos de actuación conjunta o unidades de actuación.

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

Artículo 118. Competencias y entes de gestión.

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

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

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

Artículo 119 Entidades urbanísticas colaboradoras

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

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

Artículo 120 Presupuestos de la ejecución

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

2. En el suelo urbano consolidado serán suficientes las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, salvo que se delimite un ámbito sujeto a operaciones de renovación o reforma urbana, y aquél se remitiese a un Plan Especial y sin perjuicio de la aprobación de Estudios de Detalle cuando sean necesarios para los objetivos y finalidades del artículo 61 de esta Ley.

No obstante, cuando se trate de actuaciones de dotación, el plan general deberá delimitar la unidad de actuación en la que se haya de verificar la equidistribución o, en su caso, procederse a delimitarla posteriormente.

Del mismo modo, cuando se trate de actuaciones edificatorias sobre el medio urbano, será precisa la previa delimitación del ámbito de actuación conjunta.

3. En el suelo urbano no consolidado, si el Plan General incluye las determinaciones referidas a los viales, espacios libres, dotaciones y suelos de cesión recogidos en el art. 47, el ayuntamiento podrá aprobar el proyecto de urbanización necesario para dotar a ese ámbito de los distintos servicios urbanísticos, repercutiendo proporcionalmente el coste de las obras de urbanización a todos los propietarios del ámbito.

Entre tanto se aprueba el proyecto de urbanización, el Ayuntamiento podrá conceder licencias de edificación para materializar las previsiones del planeamiento en ámbitos ya edificados que no resulten afectados por los espacios destinados a viales, espacios libres, dotaciones y suelos de cesión obligatoria delimitados en el Plan, exigiéndoles a los propietarios, en ese momento, el coste que proporcionalmente les corresponda para la futura urbanización de ese ámbito.

Los suelos comprendidos en el ámbito de suelo urbano no consolidado que no se hallen edificados de acuerdo con la ordenación propuesta por el Plan, no podrán edificarse hasta que no se apruebe el proyecto de equidistribución correspondiente.

Si el plan general no incluyera para el ámbito las determinaciones referidas a los viales, espacios libres, dotaciones y suelos de cesión recogidos en el art. 47, el Ayuntamiento deberá delimitar una unidad de actuación en la

que se incluya la previsión de la zonificación correspondiente así como la estimación del coste de las infraestructuras.

4. En el suelo urbanizable se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial que desarrolle el Sector correspondiente. Todo ello, salvo que el Plan General contuviese las determinaciones y contenidos de un Plan Parcial asumiendo los efectos de éste, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 44 de esta Ley.

Artículo 121 Unidades de actuación

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

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

Cuando la mejor ordenación de la ciudad lo aconseje, se podrán delimitar unidades de actuación en suelo urbano, comprensivas tanto de suelo urbano consolidado como no consolidado, sin menoscabo de que en la equidistribución se tengan en cuenta los distintos derechos que, en función del grado de transformación de sus terrenos, corresponden a cada propietario.

En todo caso, el acuerdo de delimitación de la unidad de actuación contendrá, al menos, el avance de la equidistribución que sea precisa y el plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso.

3. Cuando la unidad de actuación se delimite en suelo urbano consolidado para llevar a efecto actuaciones sobre el medio urbano, de rehabilitación, regeneración o renovación urbanas, la iniciativa para la delimitación corresponderá a Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y los propietarios. En

concreto, estarán legitimados para ello las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores.

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

Artículo 122 Criterios y requisitos para delimitar unidades de actuación

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

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

b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la urbanización o de la actuación de edificación sobre el medio urbano.

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.

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

Artículo 47

Se suprime el apartado 5 del artículo 125 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo

Artículo 48

Se modifica el artículo 126 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo que queda redactado como sigue:

Artículo 126. Aprovechamiento privado.

1. El aprovechamiento urbanístico que el propietario de una parcela puede incorporar a su patrimonio en el suelo urbano consolidado será el establecido por el planeamiento para la parcela de que se trate, a salvo de lo dispuesto en el artículo 98, en los que se reduce el aprovechamiento al 90 por ciento.

2. El aprovechamiento urbanístico que el propietario puede incorporar a su patrimonio en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable será el resultante de aplicar a la superficie aportada, el 90 por cien del aprovechamiento medio del ámbito de la equidistribución y, de no haberlos, de la unidad de actuación, o el porcentaje superior a éste que en cada caso determine el planeamiento. Este porcentaje se reducirá hasta el 85% si el planeamiento ha usado de la posibilidad que se confiere en el artículo 100.g).

Artículo 49

El artículo 128 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo queda redactado como sigue:

Artículo 128 Gastos de urbanización

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

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

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

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

d) *Las instalaciones de riego y servicios antiincendio.*

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

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

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

Artículo 50

El artículo 130 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo queda redactado como sigue:

Artículo 130 Supuestos expropiatorios

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

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

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

c) Para cuando se haya establecido este sistema en actuaciones integradas en unidades de actuación 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) En todos los demás supuestos legalmente establecidos.

2. En el supuesto del párrafo a) del apartado 1 anterior y, en general, cuando la expropiación esté prevista en el planeamiento respecto de terrenos no susceptibles de edificación y aprovechamiento privado y que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la distribución de beneficios, la inactividad de la Administración en el inicio del expediente expropiatorio facultará a los propietarios a hacer uso de las previsiones del apartado 3 del artículo 87 de esta Ley.

3. En los supuestos mencionados en el apartado anterior y, en general, en 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 51

Se modifican los artículos 135 y 136 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo que quedan redactados como sigue:

Artículo 135 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. 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.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo establecido en el párrafo 2º del art. 107.

Artículo 136 Innecesidad de la reparcelación

No será necesaria la reparcelación en los siguientes supuestos:

a) Cuando la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación pertenezca a un solo propietario o, aun perteneciendo a varios titulares, cuando la cuantía de los derechos de los que sean minoritarios imponga la reparcelación económica conforme a lo dispuesto en el artículo 137.

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

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

Artículo 52

Los artículos 137 a 139 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados de la siguiente manera:

Artículo 137 Contenido y reglas de la reparcelación

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

a) Cada propietario recibirá parcelas aptas para edificar 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.

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

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

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

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

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

4. No serán objeto de nueva adjudicación los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta y los inmuebles formalmente incluidos

en alguna categoría protectora propia de la legislación del Patrimonio Histórico y Cultural. En tales supuestos los propietarios conservarán las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de fincas cuando fuese necesario y de las compensaciones económicas que procedan.

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

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

Artículo 138 Tramitación

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

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

Artículo 139 Efectos de la reparcelación

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

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

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

Artículo 53

Los artículos 141 a 144 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 141 Dotaciones públicas y sistemas de obtención

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

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

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

4. No prescribe la obligación que pesa sobre los promotores de cesión a la Administración de los terrenos a que estén obligados en cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Artículo 142 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 consolidado por la urbanización, se obtendrán:

a) Mediante expropiación forzosa.

b) Por convenio urbanístico.

c) Mediante la delimitación de una unidad de actuación para posibilitar una actuación de dotación.

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, 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 y aprovechamientos 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 urbano no consolidado por la urbanización y en el suelo urbanizable, se obtendrán:

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

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

c) Mediante expropiación forzosa.

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

3. Los terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales en el suelo rústico, se obtendrán:

a) Mediante expropiación forzosa.

b) Por convenio urbanístico.

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

4. Para la obtención de suelo con el fin de ejecutar infraestructuras o sistemas generales supramunicipales, la Administración competente podrá utilizar los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

Artículo 143 Dotaciones 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 142.

2. En el caso de dotaciones 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.

Artículo 144 Actuaciones aisladas en el suelo urbano

En el suelo urbano consolidado, 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 54

Los artículos 147 a 149 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 147 Sistemas de actuación

1. De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 117 y sin perjuicio de los supuestos de actuaciones aisladas, 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 estatal, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo normalmente por unidades completas de actuación y a través de alguno de los sistemas previstos en los artículos siguientes.

2. Los sistemas de actuación a que se refiere este Capítulo son instrumentos de gestión urbanística que fijan y establecen las bases técnicas y

económicas de cada actuación y cuyo ámbito puede abarcar una o varias unidades de actuación completas de un mismo ámbito.

3. Los sistemas de ejecución del planeamiento por zonas integradas en unidades completas de actuación serán los siguientes:

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

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

5. Los sistemas de actuación previstos en este capítulo podrán utilizarse para las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana de acuerdo con las previsiones recogidas en la legislación estatal.

Artículo 148 Elección del sistema

1. La Administración municipal elegirá el sistema de ejecución según sus necesidades y en consideración a los medios económico-financieros con que cuente, su capacidad de gestión, la colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurren.

2. Cuando el planeamiento correspondiente no precise el sistema de ejecución, su elección se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de actuación 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 reguladora de las actuaciones sobre el medio urbano.

Artículo 149 Características del sistema de compensación

1. El sistema de compensación es un sistema de actuación de base privada en el que los propietarios, agrupados en una Entidad con personalidad jurídica denominada Junta de Compensación, asumen el papel de urbanizadores y, en tal condición, llevan a cabo las operaciones de reparcelación y las obras de urbanización conforme determine el Plan aportando los terrenos de cesión obligatoria en los términos previstos en esta Sección.

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 unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario o, aun perteneciendo a varios, cuando todos ellos acuerden seguir el trámite del procedimiento abreviado previsto en el artículo 157.

Artículo 55

Se modifica el artículo 154 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo que queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 154 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 art. 58.2, 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 152 de esta Ley.

Artículo 56

El artículo 158 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo queda redactado como sigue:

Artículo 158 Características del sistema de cooperación

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

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

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

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 57

Los artículos 160 y 161 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 160 Tramitación

1. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de actuación, salvo cuando la reparcelación se tramite y apruebe conjunta y simultáneamente con el planeamiento de desarrollo u otro instrumento complementario del mismo.

2. El proyecto de reparcelación se formulará y aprobará de acuerdo con las siguientes reglas:

a) El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, formulará el proyecto de reparcelación.

b) Iniciado el expediente el Ayuntamiento deberá solicitar del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas incluidas en la unidad de reparcelación.

c) El proyecto será aprobado por el órgano municipal competente conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 121 de esta Ley.

3. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se notificará a los interesados. El Ayuntamiento acordará la ocupación de los terrenos y se procederá a otorgar los documentos o escrituras públicas correspondientes.

4. El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 137 y podrá prever reservas de terrenos edificables 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 161 Procedimiento abreviado

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

a) La propuesta será informada por los Servicios municipales y sometida a información pública por plazo de veinte días.

b) Terminado dicho plazo el Alcalde resolverá sobre su aprobación. De no presentarse alegaciones quedará aprobada definitivamente.

c) El Proyecto se entiende asimismo aprobado si transcurre un mes desde la finalización de la información pública sin que se haya producido acuerdo de aprobación expresa.

2. En los supuestos de propietario único, la reparcelación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria que establezca el

plan, así como la localización de las parcelas edificables 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 58

Se modifica el artículo 165 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo que queda redactado como sigue:

Artículo 165 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 59

El artículo 167 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo se modifica en el siguiente sentido:

Artículo 167 Pago del justiprecio

El pago del justiprecio y la ocupación de los terrenos se llevarán a cabo en los términos previstos en la legislación del Estado.

Artículo 60

Los artículos 180 y 181 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 180. Especialidades de ejecución del planeamiento en los pequeños municipios.

En los municipios a los que se refiere el artículo 89 de esta Ley, salvo que el planeamiento disponga otra cosa, será de aplicación el sistema de cesión de viales conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes.

En el resto de los municipios, este sistema también podrá aplicarse en los núcleos rurales a los que se refiere el art. 95.1.d) y a los núcleos de población que el planeamiento identifique motivadamente, para preservar su carácter eminentemente rural.

Artículo 181 Sistema de cesión de viales en el suelo urbano

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

a) Los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados por el planeamiento a viales, y dotaciones así como aquellas zonas verdes y espacios libres interiores a las alineaciones, siempre que el conjunto de dichas cesiones no supere el 10 por 100 de la superficie de la parcela.

b) Los terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales que no puedan obtenerse mediante la cesión obligatoria prevista en el apartado anterior podrán ser adquiridos mediante expropiación forzosa.

c) Los propietarios deberán urbanizar su parcela o ámbito de actuación en los términos del artículo siguiente.

Artículo 61

Los artículos 183 a 187 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 183. Actos sujetos a licencia urbanística.

1. Están sujetas a previa licencia las parcelaciones urbanísticas y todos los actos de edificación y uso del suelo o el subsuelo tales como movimientos de tierra, obras de nueva planta, modificación de la estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas, demolición de construcciones, colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, cierre de vallados y fincas, colocación de construcciones prefabricadas e instalaciones móviles y los demás que señalen los planes u

otras normas legales o reglamentarias siempre que se trate de actos que tengan trascendencia urbanística

También se sujetará a licencia la tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística.

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.

En ningún caso se sujetarán a licencia urbanística los actos carentes de trascendencia urbanística, como los vinculados al uso natural de los terrenos que es propio de las facultades dominicales a los que se alude en el art. 110 de la Ley, los actos propios de la gestión técnico-facultativa de los montes, ni los referidos a la gestión preventiva contra incendios forestales, en particular los trabajos de mantenimiento y mejora de pistas forestales.

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

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

Artículo 184 Licencias urbanísticas y suministros de obra

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

2. Para la contratación definitiva de los servicios a que se refiere el apartado anterior las empresas suministradoras exigirán la licencia de primera ocupación o, según los casos, la licencia de apertura o actividad sujeta a comprobación ambiental.

Artículo 185 Licencias de primera ocupación

1. La licencia de primera ocupación tiene como finalidad verificar el cumplimiento efectivo de las prescripciones contenidas en la licencia de obras y de los usos contemplados en ella. 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.

Si en el momento del otorgamiento de la licencia de primera ocupación ha cambiado el planeamiento urbanístico al amparo del cual se concedió la licencia de obras, habrá de estarse al régimen transitorio previsto en el nuevo planeamiento, y en su defecto al régimen de preexistencias regulado en el art. 88.bis.

Artículo 186. Licencias de apertura y actividades sujetas a comprobación ambiental.

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

2. La licencia de apertura y de actividades sujetas a comprobación ambiental sólo se exigirá en los supuestos previstos en la normativa de bases de régimen local, en la normativa reguladora de la unidad de mercado y en la normativa ambiental.

3. Las licencias de apertura y actividades sujetas a comprobación ambiental son licencias de tracto sucesivo cuyas cláusulas mantendrán su vigencia mientras subsistan las condiciones que justificaron su otorgamiento.

Artículo 187. Relaciones entre los diferentes tipos de licencias.

1. La licencia de primera ocupación presupone la licencia de obras y es independiente de la licencia de apertura o actividad.

2. Cuando conforme al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destine específicamente a actividades mercantiles o industriales y se precise licencia de obras, la licencia de apertura se exigirá con carácter previo o simultáneo a la citada licencia de obras, sólo en los supuestos en los que legalmente sea procedente la exigencia de esa licencia, de acuerdo con lo establecido en la legislación reguladora de la unidad de mercado y de régimen

local. Ello no obstante, el Ayuntamiento puede otorgar la licencia de obras bajo condición resolutoria a resultas del expediente de la licencia de apertura.

3. En los supuestos de actividades sujetas a comprobación ambiental, la licencia se exigirá también con carácter previo o simultáneo a la licencia de obras.

Artículo 62

Los artículos 190 a 192 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 190 Procedimiento

1. Salvo que exista otro procedimiento específico previsto en una Ley sectorial, las licencias se resolverán con arreglo a las siguientes pautas procedimentales:

a) Las solicitudes se presentarán en el Ayuntamiento y si se refieren a la ejecución de obras mayores o apertura de instalaciones y actividades deberán ir acompañadas de al menos tres ejemplares del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente.

b) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones Públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación sectorial establezca procedimientos o consecuencias diferentes. Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2.

c) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

d) Los Ayuntamientos podrán exigir que los proyectos de edificación que afecten a una determinada zona o se refieran a actividades específicas incorporen un estudio de adaptación al entorno en el que, a través de una simulación fotocompositiva, se verifique el cumplimiento por el edificio proyectado de las normas de aplicación directa y demás prescripciones del planeamiento, en especial, su adaptación al entorno ambiental y paisajístico. En tales casos, se adjuntará certificado de técnico competente que acredite la veracidad del estudio, la realización de los trabajos de campo, los criterios utilizados y la autoría y responsabilidad del mismo.

No obstante lo anterior, las obras menores estarán únicamente sujetas a la declaración responsable previa del promotor. A estos efectos, son obras

menores las que, según la legislación de ordenación de la edificación, no precisan de proyecto técnico.

2. Cuando se trate de terrenos clasificados como urbanos que se encuentren dentro de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, la autorización previa a la licencia urbanística exigida por la legislación de costas se sujetará al siguiente procedimiento:

a) Presentación de la solicitud ante el Ayuntamiento.

b) Informe del Ayuntamiento y remisión del expediente al órgano autonómico competente en la materia.

c) Una vez que se reciba la documentación completa, se remitirá al órgano de la Administración General del Estado competente en materia de costas para que, en el plazo de un mes, emita informe sobre la delimitación del límite interior de la ribera del mar, línea de deslinde, mantenimiento de las servidumbres de tránsito y acceso al mar e incidencia de las construcciones y de las actividades que las mismas generen sobre la integridad del dominio público.

d) Resolución del órgano autonómico competente en la materia, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual los interesados podrán entender desestimada su petición.

e) Comunicación al Ayuntamiento para que resuelva sobre la licencia urbanística.

f) Comunicación a la Administración del Estado en el plazo de diez días.

No obstante, para la realización de las obras permitidas en la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 2.c) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas , con carácter previo a la solicitud de licencia deberá presentarse ante la Administración autonómica una declaración responsable en la que de manera expresa y clara manifiesten que tales obras no supondrán un aumento del volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y que cumplen con los requisitos establecidos sobre eficiencia energética y ahorro de agua, cuando les sean de aplicación.

La declaración responsable se ajustará a lo dispuesto en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

3. Cuando se pretendan llevar a cabo actuaciones no sujetas a licencia urbanística ni autorización autonómica previa, como la tala de masas arbóreas propia de la explotación forestal o la regeneración ambiental de terrenos, entre otras, y estas actuaciones se pretendan llevar a cabo en terrenos ubicados dentro de la zona de servidumbre de protección de costas, el interesado podrá cursar directamente la solicitud de los informes que, según la legislación de costas sean necesarios. Esto mismo será de aplicación cuando se trate de actuaciones que se pretendan llevar a cabo en otros terrenos fuera de la zona de servidumbre de protección pero sujetos a la obtención de previos informes o autorizaciones impuestas por la normativa sectorial.

Artículo 191 Plazos

1. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución relativa a la solicitud de licencia de obra mayor será de tres meses

2. En los supuestos en que se requiera informe preceptivo de otras Administraciones Públicas el plazo será de cuatro meses, salvo que en la normativa sectorial se establezca otro mayor.

3. El plazo se interrumpirá si resultaren deficiencias que el interesado pueda subsanar en el plazo que al respecto le conceda el Ayuntamiento. Cuando se trate de deficiencias que afecten a elementos esenciales, transcurrido dicho plazo sin que se hubieran subsanado, se tendrá al interesado por desistido de la solicitud.

4. Cuando los interesados presenten solicitud de licencia de obras a realizar en terrenos de dominio público y no aporten la correspondiente autorización o concesión del titular del bien, el cómputo del plazo para resolver se interrumpirá también hasta que el interesado aporte los referidos documentos, caducando en todo caso la instancia transcurridos seis meses.

Artículo 192. Silencio administrativo.

Transcurridos los plazos a que hace referencia el artículo anterior sin haberse notificado resolución alguna, el interesado podrá entender estimada su petición en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

No obstante, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla desestimada por silencio administrativo en los siguientes casos:

- a) *Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.*
- b) *Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.*
- c) *La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.*
- d) *La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.*
- e) *La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas a que se refiere la letra c) anterior.*

Artículo 63

Los artículos 200 a 202 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 200. Deberes de uso y conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio cultural, rehabilitación urbana y accesibilidad.

A estos efectos, los propietarios deberán disponer de un informe de evaluación del edificio, 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 los artículos siguientes.

2. Constituirá límite del deber de conservación de las edificaciones e instalaciones los supuestos de ruina previstos en el artículo 202 de esta Ley.

También constituye un límite al deber de conservación el que el coste de las obras a realizar supere la mitad del valor de una construcción de nueva 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. 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 201 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 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 afcción 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 inexecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente 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 ejecución subsidiaria de la misma o 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 202 Declaración de ruina

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará la situación de ruina y acordará la total o parcial demolición del inmueble, previa audiencia del propietario y, en su caso, de los inquilinos y de la Administración competente en materia de patrimonio cultural, salvo ruina inminente que lo impidiera.

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

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

a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación 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, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera en el plazo señalado lo acordado en la declaración de ruina el Ayuntamiento lo ejecutará a costa del obligado.

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

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

Artículo 64

El artículo 209 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo queda redactado como sigue:

Artículo 209. Competencias autonómicas.

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

2. En el caso de construcciones en suelo rústico que carezcan de la autorización autonómica a que se refiere el artículo 115 de esta Ley, la competencia para adoptar las medidas previstas en los artículos anteriores corresponderá, indistintamente, al Alcalde del municipio y al órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo. La adopción de dichas medidas deberá ser comunicada por quien las adopte al órgano municipal o autonómico que según los casos corresponda.

La Administración autonómica también podrá sustanciar los expedientes de disciplina urbanística cuando, por la insuficiencia de medios, así lo soliciten los ayuntamientos.

Artículo 65

Los artículos 211, 211 bis y 212 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 211 Obras de edificación y uso del suelo ya concluidas y llevadas a cabo al amparo de una licencia manifiestamente ilegal

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

2. Anulada la licencia, el Alcalde decretará la demolición, reconstrucción o cese de lo indebidamente actuado, siendo igualmente de aplicación, en lo que proceda, lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 207, todo ello sin perjuicio de lo establecido en el art. 65.bis.

Artículo 211 bis

1. Si habiéndose ordenado la demolición de las edificaciones que contravenían lo establecido en el artículo 34, por consecuencia de otras construcciones e instalaciones legalmente construidas con posterioridad en el ámbito en el que se encuentren se hubiera experimentado una transformación de las circunstancias a las que se refiere ese artículo, los propietarios podrán acreditar tales extremos ante el Ayuntamiento que, previa la instrucción del oportuno expediente, resolverá lo que proceda.

2. La solicitud deberá acompañar la siguiente documentación:

a) memoria descriptiva, que incluirá como mínimo:

1º. Antecedentes y circunstancias que desembocaron en la falta de integración paisajística o inadecuada adaptación al entorno.

2º. Estado del paisaje: principales componentes y valores, visibilidad y fragilidad.

3º. Características de las actuaciones o edificaciones existentes en los núcleos de población próximos y en el entorno inmediato.

4º. Razones que han determinado la ulterior adaptación al ambiente de las edificaciones afectadas.

5º. Criterios y medidas de integración a adoptar que en su caso se estimen necesarias, para corregir mitigar y compensar los impactos.

6º. Evaluación económica y financiera de las actuaciones y obras previstas y, en su caso, programación de las diferentes etapas necesarias para su ejecución.

b) documentación gráfica:

1º. Delimitación del ámbito territorial afectado por la integración paisajística.

2º. Planos a escala adecuada con la representación de los componentes y valores paisajísticos descritos en la memoria.

3º. Documentación gráfica necesaria que permitan visualizar los impactos, su corrección y concretar las propuestas de integración.

El Ayuntamiento someterá la solicitud a información pública por plazo de veinte días y, previos los informes técnicos y jurídicos oportunos, dictará resolución que se pronuncie sobre la adaptación al ambiente de las edificaciones afectadas.

Si la resolución municipal concluyera que la ulterior transformación del entorno le priva de los valores que determinaron la necesidad de demoler las edificaciones afectadas, concederá nueva licencia de obras, acordando, en su caso, las medidas necesarias para conseguir la mejor adaptación al ambiente de las edificaciones afectadas.

3. La ineficacia de la orden de derribo no afectará a otras responsabilidades a que hubiera lugar.

Artículo 212. Protección de zonas verdes y espacios libres.

1. Los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere el artículo 183 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados como zonas verdes, espacios libres o dotaciones públicas quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 207 anterior en tanto estuvieran en curso de ejecución y a las prescripciones del artículo 208 cuando las obras se hubieran consumado, sin que tenga aplicación en tal supuesto la limitación de plazo establecida en dicho artículo.

2. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgasen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, espacios libres o dotaciones públicas serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras

estuvieran en curso de ejecución se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 210. Si las obras estuvieran terminadas se anulará la licencia conforme los trámites previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 66

El artículo 214 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo queda redactado como sigue:

Artículo 214. Definición de infracción y compatibilidad con otras medidas de protección de la legalidad urbanística.

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

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.

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 67

Los artículos 216 a 219 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 216. Infracciones muy graves.

1. Son infracciones muy graves las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas previstas en esta Ley o en el planeamiento relativas al uso del suelo y edificación y que afecten a superficies destinadas a zonas verdes, espacios libres, equipamientos y dotaciones de dominio público, sistemas generales y suelo rústico de especial protección, salvo que, en este último caso, se trate de municipios sin planeamiento y la actuación infractora se lleve a cabo a una distancia máxima de 100 metros del suelo urbano, siempre que no se trate de 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 en los que se acredite la existencia de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

2. En particular, constituirán infracciones muy graves la parcelación urbanística en suelo rústico de especial protección, la realización de obras en dicho suelo sin los requisitos o autorizaciones exigidos por la Ley y el derribo de edificaciones objeto de protección individualizada en el planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que por la escasa entidad de la actuación pueda tipificarse como infracción grave.

También constituyen infracciones muy graves no dotar al edificio de las medidas de eficiencia energética recogidas en el proyecto constructivo que hayan posibilitado incrementar la edificabilidad que por planeamiento le corresponde, al amparo del art. 41 bis de la Ley.

Artículo 217. Infracciones graves.

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

2. En particular, se consideran infracciones graves las siguientes:

a. Los actos de división que incumplen las normas sobre parcelaciones, salvo que estén tipificados como infracción muy grave.

b. La realización de obras en suelo rústico 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 rústico de especial protección 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 la actuación infractora se lleve a cabo a una distancia máxima de 100 metros del suelo urbano, no se trate de 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, ni se acredite la existencia de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

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 y ornato, cuando el grado de deterioro sea importante.

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. 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.

l. La comisión de infracciones leves en el período de un año o la concurrencia en el mismo expediente de más de dos infracciones leves.

Artículo 218. Infracciones leves.

1. Son infracciones leves las acciones y omisiones que supongan incumplimiento de esta Ley o del planeamiento y que no tengan el carácter de graves o muy graves.

2. En particular, se consideran infracciones leves:

a. *El incumplimiento de las normas de aplicación directa y estándares urbanísticos previstos en esta Ley, cuando el daño producido a los intereses generales sea de escasa entidad.*

b. *La realización sin licencia u orden de ejecución, o contraviniendo sus condiciones, de actos de edificación o uso del suelo cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o el daño producido a los intereses públicos tenga escasa entidad.*

c. *El incumplimiento por parte de las empresas suministradoras de sus obligaciones de exigir las pertinentes licencias municipales para el otorgamiento de los servicios o de suspender los suministros cuando así se ordene conforme a lo establecido en esta Ley.*

d. *Las acciones u omisiones que impidan o dificulten el ejercicio de la función de inspección urbanística.*

e. *La no paralización inmediata de las obras tras la recepción del correspondiente requerimiento.*

f. *El incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en las licencias.*

g. *El incumplimiento de la obligación de colocar en lugar visible anuncio con los títulos administrativos que habilitan las obras en los términos previsto en la Ley, así como el incumplimiento de las demás normas de publicidad en materia de urbanismo.*

h. *El incumplimiento del deber de realizar en tiempo y forma el Informe de Evaluación de los edificios exigido por la legislación vigente.*

Artículo 219. Personas responsables.

1. *En las infracciones en materia de urbanización, edificación y uso del suelo serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor, el 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 o llevar a efecto las medidas recogidas en el informe de evaluación de edificios, será responsable la comunidad o agrupación de comunidades del edificio o complejo inmobiliario a que se refieran.*

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 68

El artículo 222 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo queda redactado como sigue:

Artículo 222. 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 rústico la inhabilitación del infractor para obtener subvenciones a que se refiere el párrafo anterior se extenderá a aquellas que corresponda otorgar a la Comunidad Autónoma.

3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 214 no tendrán carácter de sanción las medidas de protección de la legalidad urbanística y, en particular, la clausura o cierre de establecimientos, instalaciones o servicios que no cuenten con las autorizaciones a las que se refiere esta Ley y la exigencia de restaurar y reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la infracción.

Artículo 69

Se modifica el artículo 224 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo que queda redactado como sigue:

Artículo 224. Procedimiento sancionador.

1. La potestad sancionadora se ejercerá mediante expediente en el que se respeten los principios y reglas generales establecidos en la legislación del procedimiento administrativo.

2. En los supuestos en los que se instruya un expediente sancionador por varias infracciones entre las que exista conexión se impondrá una sola sanción, que será la correspondiente a la infracción más grave.

3. El plazo para resolver el procedimiento sancionador será de un año. Dicho plazo podrá ser ampliado, como máximo, por otros tres meses mediante acuerdo expreso adoptado por el órgano competente para iniciar el procedimiento. Transcurrido el plazo máximo para resolver sin que se hubiera dictado resolución se entenderá caducado el procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiera prescrito deberá iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

4. Si en cualquier momento del procedimiento sancionador aparecen indicios de que los hechos pudieran ser también constitutivos de ilícito penal, el órgano competente para resolver, a propuesta del instructor, lo comunicará al Ministerio Fiscal suspendiéndose el procedimiento administrativo hasta que la autoridad judicial se pronuncie.

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

6. 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.

Artículo 70

Se añade el artículo 224 bis a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo con el siguiente contenido:

Artículo 224.bis. 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.

Artículo 71

Se modifica el artículo 226 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo que queda redactado como sigue:

Artículo 226 Publicidad de las sanciones

1. Una vez que hayan adquirido firmeza las sanciones por infracciones muy graves la autoridad que resolvió podrá acordar motivadamente su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria. En la publicación se indicará la índole de la infracción y la identificación del sancionado, incluyendo su nombre y apellidos cuando se trate de personas físicas y la denominación o razón social en el caso de las personas jurídicas.

2. La misma previsión del apartado anterior es aplicable a los supuestos de sanciones por infracciones graves contemplados en los párrafos a), b), c), d) y f) del apartado 2 del artículo 217 de esta Ley.

Artículo 72

El artículo 228 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo queda redactado como sigue:

Artículo 228 Competencia

1. *La competencia para incoar el procedimiento sancionador corresponde al Alcalde o, en su caso, al Presidente u órgano equivalente de las Entidades urbanísticas que pudieran tener atribuidas competencias de inspección y fiscalización.*

2. *La competencia para imponer sanciones por infracciones urbanísticas corresponde al Alcalde.*

3. *En el caso de competencias autonómicas en materia sancionadora será competente para incoar y resolver el órgano autonómico que en cada caso disponga el Gobierno.*

Artículo 73

Los artículos 231 a 233 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 231. Consignación de créditos en los Presupuestos municipales para el patrimonio municipal del suelo.

Los Ayuntamientos de más de 20.000 habitantes consignarán en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente, al menos, al 5 % del total consignado en los capítulos I y II de ingresos con destino al patrimonio municipal del suelo.

Artículo 232 Reservas de terrenos

1. *Los Planes Generales podrán establecer reservas de terrenos de posible adquisición sobre suelos clasificados como rústicos de protección ordinaria para la constitución o ampliación del patrimonio municipal del suelo.*

La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, por un plazo máximo de cuatro años.

2. *El procedimiento para efectuar reservas de terrenos no previstos en el Plan General incluirá una aprobación inicial que realizará el Alcalde, un trámite de información pública por plazo no inferior a veinte días y una aprobación definitiva que corresponderá al Pleno.*

Artículo 233. Destino.

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

a) Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b) Urbanización y ejecución de dotaciones y equipamientos públicos, incluidos los sistemas generales.

c) Compensación a propietarios a los que les corresponda un aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento, así como a aquellos otros cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación, previa valoración de dichos terrenos y su plasmación en el correspondiente convenio.

d) Conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio municipal del suelo.

e) Compensación o indemnización a los afectados por actos u omisiones de la Administración urbanística que hayan generado responsabilidad patrimonial.

f) Reducción de la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, en los términos previstos en la legislación estatal de suelo.

g) 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 74

Se modifica el artículo 236 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo que queda redactado como sigue:

Artículo 236. Cesiones entre Administraciones.

Los Ayuntamientos, la Comunidad Autónoma y sus respectivas entidades instrumentales, incluidas las sociedades de capital público, podrán permutar o transmitirse directamente, incluso a título gratuito, terrenos de los respectivos patrimonios del suelo con fines de promoción pública de viviendas, generación de suelo apto para usos productivos, construcción de viviendas de sustitución para afectados por actos u omisiones de la Administración urbanística que hayan generado responsabilidad patrimonial, 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 75

Los artículos 238 y 239 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo quedan redactados como sigue:

Artículo 238. Patrimonio regional del suelo.

1. La Comunidad Autónoma deberá constituir, mantener y gestionar su propio patrimonio de suelo. A tal efecto en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma se consignarán las partidas económicas suficientes para su adecuada dotación. La constitución de dicho patrimonio tiene por finalidad encauzar y desarrollar la ordenación del territorio, obtener reservas de suelo para actuaciones de interés autonómico y apoyar las acciones urbanísticas legalmente asignadas a los patrimonios municipales del suelo, en especial en lo que se refiere a los pequeños municipios poniendo a su disposición el suelo preciso para la realización de los fines previstos en el artículo 233 de esta Ley. En el marco de los objetivos de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera legalmente establecidos, los Presupuestos de la Comunidad Autónoma podrán consignar las partidas económicas suficientes para la dotación del patrimonio regional.

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

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

Artículo 239 Derecho de superficie

1. Las Administraciones públicas y demás entidades dependientes de ellas podrán constituir derechos de superficie sobre terrenos de su propiedad con destino a la construcción de viviendas de protección pública, alojamientos dotacionales, instalación de industrias o a otros fines de interés social.

2. Sin perjuicio de la regulación del derecho de superficie establecido en la legislación del Estado, el procedimiento de su constitución y el carácter oneroso o gratuito del mismo, se regirá, en función de la naturaleza del superficiario, por lo dispuesto en el Capítulo anterior.

Artículo 76

Se modifican las Disposiciones adicionales quinta y sexta de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo que quedan redactadas como sigue:

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. Normativa aplicable a los Planes Especiales de Suelo Rústico y a los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico

1. En los municipios con Plan General o Normas Subsidiarias, para la regulación y ordenación de la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural en el suelo rústico, siempre que se pretenda su implantación en terrenos próximos a los suelos clasificados como urbanos o a los núcleos rurales, se podrá aprobar un Plan Especial de Suelo Rústico que seguirá el procedimiento previsto en el artículo 76.3 de la presente Ley. Este Plan, en su caso, podrá calificar como suelo rústico de protección ordinaria terrenos próximos a los núcleos urbanos y a los núcleos tradicionales, analizando su morfología y las características y valores naturales y culturales de su entorno, a los efectos de delimitar el ámbito de proximidad a los núcleos, establecer las condiciones de uso y de integración en el entorno y en relación con los núcleos, así como determinar las directrices generales que las nuevas edificaciones o el aumento de volumen de las existentes deban seguir en cuanto a tamaño de parcela, distancia a

colindantes, ocupación de parcela y altura de cierres, así como otras características morfológicas y tipológicas relevantes.

También podrán aprobarse planes especiales en aquellos ámbitos de suelo rústico que, no estando próximos al suelo urbano o a los núcleos rurales, presenten un alto grado de transformación por existir en ellos conjuntos dispersos de edificaciones o instalaciones.

2. No obstante lo dispuesto en el artículo 94.2 de la presente Ley, los municipios que carezcan de Plan General o Normas Subsidiarias podrán formular igualmente el Plan Especial de Suelo Rústico a que se refiere el apartado anterior, calificando como suelo rústico de protección ordinaria terrenos próximos a los suelos urbanos o de los núcleos tradicionales.

3. Los Planes Generales, en el proceso de su aprobación o revisión, podrán incorporar en el suelo rústico las determinaciones a que se refiere el artículo 45.2.g) de la Ley, en cuyo caso no será precisa la tramitación del Plan Especial de Suelo Rústico a que se refiere el apartado 1 de la presente disposición adicional.

Previo estudio del entorno rural del municipio y de las edificaciones que en él se hallen, el Catálogo habrá de señalar cuáles son las características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno exigible a las edificaciones incluidas en el mismo, identificando en fichas específicas las edificaciones que posean esas características. Dada su naturaleza de acto administrativo, no podrá incorporar ordenanzas ni otras normas que disciplinen los usos autorizables, que serán los que autoricen la ley y el planeamiento, pero sí podrá incorporar las afecciones derivadas de la legislación sectorial que atañan a las edificaciones catalogadas con carácter meramente informativo, y sin que la ausencia de incorporación de tales afecciones suponga la inexistencia de las mismas.

Si se incorporase al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico alguna edificación que esté fuera de ordenación, ésta se regirá por lo establecido con carácter general en el artículo 88 de la presente Ley. El Catálogo no podrá incluir edificaciones construidas ilegalmente, pero su inclusión no prejuzga la legalidad de las mismas.

5. Los Catálogos que formen parte del planeamiento territorial o de la legislación sectorial serán asimilables al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico a los efectos previstos en la sección tercera del capítulo II del título II de esta Ley.

6. Los municipios incluidos en el ámbito del Plan de Ordenación del Litoral, en ausencia del Plan General de Ordenación Urbana adaptado al mismo, podrán asimismo aprobar los Planes Especiales de Suelo Rústico y los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico a los que se refieren los apartados anteriores, sin que en ningún caso puedan afectar a las categorías de protección del Plan de Ordenación del Litoral.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA. Tramitación de los expedientes en materia responsabilidad patrimonial derivada de actuaciones en materia urbanística

1. En los términos de la legislación estatal, los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma de Cantabria de toda lesión que sufran como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos en materia urbanística.

2. En el supuesto de concurrencia de varias Administraciones Públicas en la producción del daño, se articularán mecanismos de coordinación a fin de procurar que por acuerdo entre las mismas se fije la cuantía y modalidades de la indemnización, así como el porcentaje de responsabilidad de cada una atendiendo al grado de participación en la actuación de la que se derive el daño.

3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, la Administración que tramite un expediente de responsabilidad patrimonial, tan pronto advierta que en la producción del daño pudiera estar implicada otra Administración, deberá comunicárselo a ésta, poniéndole el expediente de manifiesto con exposición razonada de los motivos en que se pudiera amparar su eventual responsabilidad. Esta decisión se comunicará igualmente a los interesados y podrá determinar la suspensión del plazo para resolver de conformidad con lo establecido en el artículo 42.5.e) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Cuando la lesión se produzca como consecuencia de actuaciones administrativas declaradas ilegales que determinen el derribo de edificaciones, se deberá iniciar el procedimiento, de oficio o a instancia de parte, desde el momento en que se tenga conocimiento fehaciente de la existencia de una resolución judicial o administrativa, firme y definitiva, que establezca la obligación de derribar.

Se podrá establecer la cuantía aun antes de la efectiva demolición de los inmuebles, aunque en este caso la efectividad de la indemnización quedará condicionada a la puesta a disposición del inmueble a favor de la Administración obligada a materializar el derribo.

El procedimiento para determinar la responsabilidad y su cuantía deberá finalizar y, en su caso, establecer el importe a indemnizar en el plazo de seis meses desde su inicio, en la forma que determina la normativa sobre responsabilidad patrimonial de la Administración.

En el plazo de tres meses desde la finalización del procedimiento de determinación de la responsabilidad y de su cuantía, la Administración deberá poner a disposición del perjudicado la cantidad establecida.

Salvo que se trate de ejecuciones acordadas por un órgano judicial, sólo se podrá proceder a la demolición cuando haya finalizado el procedimiento de determinación de la responsabilidad patrimonial, se haya establecido en su caso el importe de indemnización y se haya puesto éste a disposición del perjudicado.

En todo caso, el Gobierno de Cantabria adoptará todas las medidas precisas para impedir que, como consecuencia de una sentencia que ordene la demolición de una vivienda que constituya el domicilio habitual de un propietario de buena fe, se produzcan situaciones de desamparo, procurando los medios materiales para su realojo provisional inmediato y su traslado.

Artículo 77

Se incorporan a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo las disposiciones adicionales octava a duodécima que tienen el siguiente contenido:

DISPOSICIÓN ADICIONAL OCTAVA. Planes Especiales de Infraestructuras de Interés General.

1. Cuando la legislación estatal reguladora de una infraestructura de interés general remita a la legislación urbanística para la regulación del procedimiento de aprobación de un plan espacial la aprobación del plan especial de ordenación de esa infraestructura se sujetará al siguiente procedimiento:

a) El plan especial se formulará por el órgano ~~estatal~~ competente según su normativa.

b) Previos los informes preceptivos, se aprobará inicialmente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y se someterá a un trámite de información pública y consultas ambientales por el plazo de, al menos, 45 días.

c) Concluido el trámite de información pública y consultas, y previo estudio de las alegaciones e informes emitidos, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobará provisionalmente el Plan con las modificaciones que procedieren, motivando dichas modificaciones. Si las variaciones y cambios propuestos tuvieran carácter sustancial o afectaran a criterios básicos que articulen el Plan, no procederá la aprobación

provisional del documento, y se abrirá, con la misma publicidad que en la primera ocasión, un nuevo período de información pública y consultas.

d) Antes de su aprobación provisional, el Plan deberá haber obtenido el instrumento de evaluación estratégica previsto en la legislación ambiental. A tal efecto, una vez finalizado el trámite de información pública, la Administración urbanística enviará el Plan a la autoridad ambiental, para que, en el plazo previsto en la legislación específica o, en su defecto, en el general de la legislación del procedimiento administrativo común, emita la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica.

e) Concluida la tramitación, y con carácter previo a la aprobación definitiva de dicho plan especial, la Administración urbanística, en un plazo de quince días, a contar desde la aprobación provisional, dará traslado del contenido de aquél al órgano u organismo competente de la Administración del Estado para que éste, en el plazo de un mes, se pronuncie sobre los aspectos de su competencia. En caso de que el traslado no se realice o de que la Administración del Estado se pronuncie negativamente sobre la propuesta de la Comisión Regional, no se podrá proceder a la aprobación definitiva del plan especial, debiendo efectuarse las consultas necesarias con la Administración estatal, a fin de llegar a un acuerdo expreso sobre el contenido del mismo. De persistir el desacuerdo, durante un período de seis meses, contados a partir del pronunciamiento negativo del órgano competente de la Administración del Estado, corresponderá al Consejo de Ministros informar con carácter vinculante.

f) La aprobación definitiva del Plan Especial corresponde al Consejo de Gobierno de Cantabria.

2. El procedimiento para efectuar modificaciones en los planes especiales de ordenación de una infraestructura de interés general se sujetará a los siguientes trámites:

a) Previa obtención del informe ambiental estratégico, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo 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 no se hubiesen producido alegaciones, y el documento urbanístico remitido por la Administración del Estado no hubiese experimentado modificaciones, previa comunicación al organismo proponente, el expediente completo se remitirá directamente al Consejo de Gobierno para su aprobación.

En otro caso, la Comisión Regional se pronunciará sobre las alegaciones presentadas y procederá a aprobar provisionalmente el documento incorporando las modificaciones pertinentes, motivando dichas modificaciones. No obstante, si el documento debiera someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, deberá obtenerse, con carácter previo a la aprobación provisional la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica. Si las variaciones y cambios propuestos tuvieran carácter sustancial o afectaran a criterios básicos que articulen el Plan, no procederá la aprobación provisional del documento, y se abrirá, con la misma publicidad que en la primera ocasión, un nuevo período de información pública, salvo que las modificaciones introducidas no afecten a la evaluación ambiental del documento, en cuyo caso el plazo podrá ser de un mes.

c) Concluida la tramitación, y con carácter previo a la aprobación definitiva de la modificación, la Administración autonómica, en un plazo de quince días, a contar desde la aprobación provisional, dará traslado del contenido de aquella al órgano u organismo competente de la Administración del Estado para que éste, en el plazo de un mes, se pronuncie sobre los aspectos de su competencia. En caso de que el traslado no se realice o de que la Administración del Estado se pronuncie negativamente sobre la propuesta de la Comisión Regional, no se podrá proceder a la aprobación definitiva del plan especial, debiendo efectuarse las consultas necesarias con la Administración estatal, a fin de llegar a un acuerdo expreso sobre el contenido del mismo. De persistir el desacuerdo, durante un período de seis meses, contados a partir del pronunciamiento negativo del órgano competente de la Administración del Estado, corresponderá al Consejo de Ministros informar con carácter vinculante.

d) La aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Especial corresponde al Consejo de Gobierno de Cantabria.

DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA. Tramitación telemática de los procedimientos urbanísticos

En el marco de las disponibilidades presupuestarias, la Administración autonómica adoptará las medidas pertinentes para que, previa la suscripción del oportuno convenio con los ayuntamientos que lo deseen, proceder a la tramitación telemática e impulso desde la Administración autonómica de los procedimientos de aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico.

DISPOSICIÓN ADICIONAL DÉCIMA. Tala en montes públicos.

Cuando se trate de tala de árboles propia de una explotación forestal en montes públicos, la Administración titular podrá exigir, en el acto de otorgamiento de la autorización, garantía suficiente para atender los daños que, de la tala, pudieran derivarse para los bienes públicos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL UNDÉCIMA. Plazos para la evaluación ambiental estratégica del planeamiento.

Al amparo de lo establecido en la legislación básica estatal, en la tramitación de la evaluación ambiental estratégica se observarán específicamente los siguientes plazos:

a) Cuando se sustancie el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria para la formulación de la declaración ambiental estratégica, en la elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico, el plazo al que ha de someterse el borrador del instrumento de planeamiento y el documento inicial estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, será de un mes desde su recepción.

b) Cuando se sustancie el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, para la emisión del informe ambiental estratégico, el plazo durante el que el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan será de 10 días, salvo que, atendiendo a la documentación presentada por el promotor, el órgano ambiental estime conveniente ampliar el plazo a 20 días.

DISPOSICIÓN ADICIONAL DUODÉCIMA. Infraestructura de Información Geográfica de Cantabria.

En el marco de la legislación básica estatal en la materia, la Administración General de la Comunidad Autónoma de Cantabria centralizará toda la información geográfica y servicios asociados que sean necesarios para la planificación territorial en la Infraestructura de Información Geográfica de Cantabria, cuya organización y funcionamiento se desarrollarán reglamentariamente.

Artículo 78

La Disposición Transitoria Segunda de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo queda redactada como sigue:

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Planes aprobados con anterioridad

1. Mientras no tenga lugar la adaptación de los Planes y Normas preexistentes, el régimen jurídico del suelo urbano en los municipios con Plan General o Normas Subsidiarias será el que se derive de las determinaciones de dicho planeamiento, de la legislación estatal de suelo y de Ley de Cantabria 1/1997, de 25 de abril, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Se considerará suelo urbano consolidado el clasificado conforme al Plan que cumpla las condiciones del párrafo a) del apartado 1 del artículo 95 y no esté afectado por las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 96.

2. Los núcleos rurales así calificados por el planeamiento, tendrán la consideración de suelo urbano, aplicándoseles el régimen de los pequeños municipios previsto en el Capítulo VII del Título III de esta Ley.

3. El suelo urbanizable se regirá por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo urbanizable al suelo urbanizable programado o apto para la edificación. El resto del suelo urbanizable seguirá el régimen jurídico del suelo rústico de protección ordinaria.

En el suelo urbanizable el aprovechamiento medio será el aprovechamiento tipo que resulte del planeamiento vigente.

En aquellos ámbitos clasificados en los instrumentos de planeamiento urbanístico como suelo urbanizable o apto para urbanizar que tengan fijado un plazo para su desarrollo y éste se haya superado por causa no imputable a la Administración, o no lo tengan fijado y hayan transcurridos 8 años desde la aprobación del instrumento de planeamiento sin que, en ambos casos, se haya presentado para su tramitación el plan parcial correspondiente, se seguirá el régimen previsto para el suelo rústico de protección ordinaria recogido en el art. 113 de la Ley, sin las limitaciones derivadas del art. 105 o cualesquiera otras que pudieran estar previstas en el planeamiento urbanístico para impedir o evitar que se comprometiera el futuro desarrollo.

4. En el suelo urbanizable que tenga la consideración de suelo urbanizable residual no se admitirá la presentación de Planes Parciales de iniciativa particular conforme a lo dispuesto en el artículo 75 de esta Ley hasta que no estén fijados los criterios a que se refiere el artículo 49. A tal efecto, el Ayuntamiento Pleno podrá modificar el Plan vigente, y si dicha modificación se limita a completar lo dispuesto en el citado artículo 49 el procedimiento de aprobación seguirá únicamente los trámites previstos en el apartado 3 del artículo 83 de esta Ley.

5. El suelo no urbanizable se regirá por las disposiciones de esta Ley aplicándosele el régimen del suelo rústico de protección ordinaria, salvo cuando dicho suelo esté sometido a un régimen especial de protección conforme a lo dispuesto en el planeamiento preexistente o en la

correspondiente normativa sectorial, en cuyo caso se registrá por las disposiciones previstas en esta Ley para el suelo rústico de especial protección.

6. En los municipios con planes no adaptados, la competencia a que se refiere el párrafo a) del apartado 2 del artículo 115 de esta Ley para autorizar construcciones en el suelo rústico será ejercida por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Modificación de la Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria.

Uno. Se modifica el artículo 19.1 de la Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria, que pasa a tener la siguiente redacción:

“1.- La zona de protección consistirá en una franja de terreno a cada lado de la carretera, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea paralela a las arista exterior de la calzada, a una distancia de dieciocho metros, medidos en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas para las carreteras primarias, catorce metros para las secundarias y diez metros para las locales.

La zona de protección se define con el fin de garantizar la seguridad vial, asegurar la disponibilidad de los terrenos necesarios para la realización de obras de ampliación y de mantenimiento de las carreteras e instalaciones de sus servicios complementarios, así como proteger los usos de los terrenos colindantes del impacto de las vías.”

Dos. Se modifica el artículo 19.2 de la Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria, que pasa a tener la siguiente redacción:

“2.- Las líneas que delimitan la zona de protección, con carácter general, constituyen las líneas de edificación.

En aquellos casos en los que la situación de la arista exterior de la explanación sea tal que el límite exterior del dominio público supere la línea que delimita exteriormente la zona de protección, la línea límite de edificación coincidirá con el límite exterior del dominio público.

Cuando en los tramos urbanos de una carretera de titularidad autonómica las edificaciones sean continuadas, o las características del lugar

hagan imposible el respeto de las distancias señaladas en los párrafos anteriores, la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, a través de la Dirección General competente en materia de carreteras, podrá reducir excepcionalmente aquéllas, previa solicitud municipal e informe favorable de la Consejería competente en materia de urbanismo, y siempre que quede garantizada una suficiente ordenación de los márgenes de la carretera y el adecuado control de sus accesos. La reducción de la línea de edificación así efectuada en ningún caso podrá constituir una modificación del planeamiento municipal.”

Tres. Se modifica el artículo 9.2 de la Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria, que pasa a tener la siguiente redacción:

“2.- Acordada la redacción, revisión, modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico o de otro instrumento que clasifique suelo, cuando afecte a cualquier carretera de la red autonómica, la Administración competente que otorgue la aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del instrumento de planeamiento a la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, que emitirá informe vinculante en el plazo de un mes. De no remitirse en e referido plazo y un mes más se considerará favorable”

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Modificación de la Ley 1/2007, de 1 de marzo, de Protección Civil y Gestión de Emergencias de Cantabria.

Se modifica el art. 21 de la Ley 1/2007, de 1 de marzo, de Protección Civil y Gestión de Emergencias de Cantabria, que queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 21 Urbanismo y ordenación del territorio

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán tener en cuenta el Mapa de Riesgos de la Comunidad Autónoma de Cantabria a los efectos de la clasificación y usos del suelo.

2. Los Planes Generales de Ordenación Urbana que se elaboren en municipios donde el Mapa de Riesgos detecte la existencia de alguno, deberán ser sometidos a informe preceptivo de la Comisión de Protección Civil regulada en el artículo 46 de la presente Ley. Dicho informe se solicitará con carácter previo a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento y durante el trámite de información pública. Los municipios asegurarán la debida publicidad a dicho informe, sea cual fuere su contenido.

3. Si transcurrido el plazo de dos meses desde la remisión del instrumento de planeamiento aprobado inicialmente a la Comisión de Protección Civil ésta no se hubiere pronunciado, se entenderá que su criterio es conforme con el contenido de aquél.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Planeamiento Urbanístico Preexistente.

La presente será de inmediata aplicación desde su entrada en vigor. No obstante, se establecen las siguientes previsiones en relación con el planeamiento preexistente:

a) En los ámbitos clasificados como suelo urbano consolidado se podrán delimitar ámbitos de gestión con arreglo a las previsiones de esta Ley.

b) En los ámbitos clasificados como suelo urbano no consolidado, se seguirá el régimen previsto en ese planeamiento, y salvo que contuviera la ordenación detallada, será precisa la aprobación del correspondiente Plan Parcial. Sin embargo, cuando se acredite que se trata de ámbitos en los que la superficie edificada es igual, al menos, a la superficie no edificada de acuerdo con la ordenación propuesta en el Plan General para ese ámbito, y que, además, cuenta al menos con tres de los servicios urbanísticos recogidos en el art. 95.1 de esta Ley, se podrá desarrollar de acuerdo con las previsiones recogidas en la presente ley de reforma. Estos extremos se acreditarán en el expediente por el que se apruebe el Estudio de Detalle.

c) En los ámbitos clasificados en el planeamiento preexistente como suelo urbanizable se seguirá el régimen previsto en la Ley.

No obstante lo anterior, los suelos urbanizables no programados de planeamientos no adaptados a la Ley 2/2001, y los suelos urbanizables residuales recogidos en los planeamientos ya adaptados a la Ley 2/2001 se sujetarán al régimen jurídico del suelo rústico de protección ordinaria.

d) En los suelos clasificados como suelo rústico de planeamientos urbanísticos no adaptados a la presente Ley, serán de directa aplicación los artículos 112 y 113.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Planeamiento urbanístico en tramitación.

1. El planeamiento en tramitación se sujetará a los trámites y plazos establecidos en la Ley 2/2001 en la redacción dada por esta Ley.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, el planeamiento parcial o especial en tramitación en desarrollo de instrumentos de planeamiento general no evaluados ambientalmente con arreglo a la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de de Control Ambiental Integrado, se sujetará a evaluación ambiental estratégica ordinaria, en cuyo caso, el plazo al que habrá de someterse a información pública será de, al menos, 45 días.

Los promotores de planes parciales o especiales en tramitación en desarrollo de instrumentos de planeamiento general que se hayan evaluado ambientalmente con arreglo a la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de de Control Ambiental Integrado, podrán optar por continuar la tramitación con arreglo a lo establecido en la normativa anteriormente vigente o desistir del procedimiento para solicitar la evaluación ambiental de acuerdo con los trámites de la evaluación ambiental estratégica simplificada. En estos casos, podrán formular consulta al órgano ambiental sobre la procedencia de tramitar ese procedimiento simplificado de acuerdo con lo establecido en el anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

2. Las determinaciones urbanísticas recogidas en los planeamientos en tramitación se interpretarán de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la presente Ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. Edificios preexistentes al planeamiento.

El régimen de los edificios preexistentes al planeamiento urbanístico que resulten disconformes con el mismo que no se encuentren en la situación de fuera de ordenación tal y como resulta de la regulación de la presente Ley será el establecido en el art. 88.bis de la Ley 2/2001.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA. Procedimientos en tramitación.

1. En los procedimientos de concesión de licencias menores en tramitación el interesado podrá desistir del procedimiento iniciado y presentar la correspondiente declaración responsable.

2. Serán de inmediata aplicación las reglas de competencia aplicables a los procedimientos de autorización en suelo rústico que se encuentren en tramitación.

3. En los procedimientos sancionadores que se encuentren en tramitación, se aplicará la norma más favorable al interesado. Si el interesado, en cualquier momento anterior al dictado de la resolución sancionadora, reconociera su responsabilidad y procediera a la restauración de la legalidad urbanística, se le impondrá una sanción pecuniaria por un importe que será del 75% de la cuantía de la sanción prevista en grado mínimo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA. Reserva de vivienda de protección pública en planeamientos preexistentes.

En el caso de planeamientos urbanísticos preexistentes de ayuntamientos de menos de 10.000 habitantes censados que, de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su aprobación, recojan una reserva de vivienda de protección, el ayuntamiento podrá justificar la inexistencia de demanda de vivienda de protección, y si por la consejería competente en materia de vivienda no se acredita la existencia de necesidades reales de vivienda sujeta a un régimen de protección en ese municipio, el Ayuntamiento podrá tramitar la correspondiente modificación puntual de planeamiento, sin que ello suponga una revisión del plan.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Reserva de vivienda protegida.

Hasta el 28 de junio de 2017 no será de aplicación lo dispuesto en el art. 40.bis para los planes generales y parciales que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que los citados instrumentos justifiquen la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el Municipio, superior al 15 por ciento de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y una evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas.

b) Que dichos instrumentos de ordenación no hayan sido aprobados definitivamente antes del 28 de junio de 2013 o que, en el caso de haber sido aprobados, no cuenten aún con la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de equidistribución necesarios.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.

Hasta el 28 de junio de 2017 no será exigible que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea a las demás.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA.

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA.

Se habilita al Gobierno para que, en el plazo de 6 meses, elabore un texto refundido de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en el que se regularice, aclare y armonice la normativa existente en materia de régimen de suelo y urbanismo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones legales y reglamentarias se opongan a lo establecido en la presente ley.

2. En particular, quedan derogados los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas Regionales, aprobadas por Decreto 65/2010, de 30 de septiembre:

- del art. 107, los apartados 1º y 6, *in fine*;
- del art. 109, los apartados 1º y 2º;
- el art. 123;
- del art. 126, el apartado 2º;
- el art. 133;
- el art. 134;
- y del art. 141, el apartado 3º.