

## **INFORME SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA, Y SOBRE LAS OBSERVACIONES FORMULADAS AL ANTEPROYECTO.**

Visto el Anteproyecto de Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley de Cantabria 6/2002, de 10 de diciembre, de régimen jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, se emite el presente **INFORME**:

Por la Dirección General de Urbanismo se ha procedido a la redacción del Anteproyecto de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, que consta de 343 artículos, divididos en un Título Preliminar y siete Títulos más, aparte de dos disposiciones adicionales, ocho Transitorias, una Derogatoria y cuatro Disposiciones Finales.

El Título Preliminar se refiere al objeto y los principios generales de la Ley, pudiendo destacar el énfasis en la colaboración interadministrativa, así como en la transparencia y participación ciudadana, creando un Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística, así como las cédulas y certificados urbanísticos.

A la ordenación del territorio se refiere el Título I, en el que se mantienen de la Ley 2/2001, las figuras del Plan Regional de Ordenación Territorial, el Plan de Ordenación del Litoral y las Normas Urbanísticas Regionales, creando dos nuevas figuras: los Planes Territoriales Parciales y los Planes Territoriales Especiales.

Se desarrolla la regulación de los Proyectos Singulares de Interés Regional, de forma que resulta ya innecesaria una Ley en dicha materia, lo que explica el incremento del número de artículos de este Título respecto de la legislación anterior.

El Título II se refiere a la clasificación y régimen urbanístico del suelo, manteniendo la tradicional distinción entresuelo urbano, urbanizable y no urbanizable, denominación que vuelve a introducirse en lugar de suelo rústico.

Novedad importante es la unificación del suelo urbano en un único tipo, sin distinguir entre el consolidado y el no consolidado, planteando el conjunto de deberes de los propietarios en función del tipo de actuación que se ejecute en dicho suelo: reforma o renovación de la urbanización; actuaciones de dotación y actuaciones de edificación.

En el suelo urbanizable se introduce la desclasificación automática del mismo en el supuesto del transcurso de los plazos previstos en el planeamiento sin que se hubiera

hincado la tramitación del correspondiente Plan Parcial como aspecto más novedoso, mientras que el régimen jurídico del suelo no urbanizable contempla prácticamente la regulación actual con la incorporación de las posibles construcciones industriales en los municipios sin Plan, recuperando esa actuación que ya estaba prevista en el año 2001.

Por otro lado, se incorporan las determinaciones sobre el subsuelo para la minería que figuran en la Ley de Acompañamiento a los Presupuestos de 2017.

El Título III, regula el régimen jurídico del planeamiento urbanístico, con el objetivo de simplificar y agilizar la tramitación de todos los instrumentos de planeamiento.

Se otorga una mayor flexibilidad a los planes parciales, planes especiales de reforma interior y estudios de detalle, distinguiendo igualmente entre modificaciones que afecten a aspectos estructurales del Plan de otras que se refieren a normativa, estableciendo distintos procedimientos.

En materia de fuera de ordenación, se diferencia entre las edificaciones que se encuentran destinadas a desaparecer en ejecución del Plan, porque se encuentran afectadas por viales, espacios libres, etc, que son las que reciben esa denominación, y lo que la Ley denomina “Preexistencias”, que son aquellas otras edificaciones que simplemente incumplen alguna determinación del Plan General, en donde el régimen de las obras que puedan ejecutarse es más permisivo.

El Título IV, trata de la gestión urbanística y de la ejecución de los planes de ordenación, siendo el que ha experimentado un mayor número de artículos respecto de la Ley del 2001, al regular con mayor precisión los distintos sistemas de actuación que se mantienen: compensación, cooperación, expropiación y agente urbanizador, incorporando las figuras del agente rehabilitador y agente edificatorio.

Se incorpora con una mejor estructuración el régimen jurídico del realojo y retorno.

El Título V desarrolla las normas relativas a la intervención pública en el mercado del suelo y subsuelo, previendo que las ordenanzas municipales puedan sustituir la necesidad de obtención de licencias por una comunicación previa o por una declaración responsable.

En el Título VI se desarrollan las normas sobre la protección de la legalidad urbanística y la restauración de la realidad física alterada, manteniendo un régimen muy similar al hasta ahora vigente, aunque con una precisión importante en materia de prescripción de infracciones en suelo no urbanizable, que anteriormente no existía, y ahora se diferencia según se trate de suelo no urbanizable sin protección, donde se establece un plazo de prescripción de cuatro años, y en suelo no urbanizable protegido, donde el plazo se amplía a ocho años.

Por último, el Título VII se refiere al régimen jurídico.

El citado Anteproyecto ha sido sometido a un período de participación pública, mediante su inserción en el Portal de Transparencia del Gobierno de Cantabria, en la

página [www.participación.cantabria.es](http://www.participación.cantabria.es), habiéndose presentado una serie de alegaciones y sugerencias que han sido informadas por la Dirección General de Urbanismo.

Concretamente, han sido las siguientes:

- Dirección General del Medio Natural
- Federación de Municipios de Cantabria.
- Ayuntamientos de Camaleño, Cillorigo de Liébana, Comillas, Valle de Villaverde, Villacarriedo, Villaescusa, Los Corrales de Buelna, Meruelo, Riotuerto, Entrambasaguas, Marina de Cudeyo, Pesaguero, Noja Riente, Guriezo, Santiurde de Reinosa y Santander.
- Plataforma Salvemos Prado San Roque y Río de la Pila.
- D. Pedro Manuel González Toca.
- Asociación de Vecinos de Cueto.
- D. Eugenio Neira.
- D. Juan Carlos González Eguiluz.
- Colegio de Secretarios, Interventores y Tesoreros de Administración Local (COSITAL).
- Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad (CERMI).
- Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria (COACAN).
- Colegio Notarial de Cantabria.
- Dirección General de Vivienda y Arquitectura.
- Suelo Industrial de Cantabria (SICAN).
- Colegio de Abogados de Cantabria.
- Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos. (Email)
- Confederación Hidrográfica del Cantábrico (Email)
- Administración General del Estado (Email).

Se señala igualmente que se han presentado cinco alegaciones anónimas a través del portal de Cantabria Participa que tienen como común denominador, cuatro de ellas, el demandar que se siga permitiendo la construcción de vivienda unifamiliar en el suelo no urbanizable con los requisitos actuales y otra, solicita mas información y participación pública.

Por último, señalar que la Comisión Interdepartamental sobre el Cambio Climático, en reunión celebrada el 15 de diciembre de 2016, consideró plausibles las medidas de mejora de eficiencia energética que se contienen en la Ley y en su Disposición Transitoria Sexta.

Del resultado del análisis de las anteriores alegaciones y sugerencias, la Dirección General de Urbanismo introdujo cambios en el contenido de la Ley, por considerar que las mismas suponían una mejora sustancial de su contenido.

De esta forma, y como aspectos más significativos, puede señalarse que se atendieron en su integridad las observaciones formuladas por la Dirección General del Medio Natural.

De las alegaciones y sugerencias de la Federación de Municipios de Cantabria se han atendido las referentes al acortamiento de los plazos en la elaboración de los instrumentos de planeamiento, mejorando la redacción anterior; se incorporan en la Disposición Adicional Segunda los modelos de cédula urbanística y certificado; se incorpora también para los municipios sin Plan que el régimen jurídico del suelo no urbanizable es el de especial protección; se suprimen las licencias de actividades productivas en el suelo urbano no consolidado; se acepta que la desclasificación del suelo urbanizable sea automática; se acepta la posibilidad de obras de rehabilitación en edificaciones fuera de ordenación; se acepta igualmente la concreción de instalaciones productivas en suelo no urbanizable; se acepta parcialmente el mantenimiento de la DT9ª sobre viviendas en suelo no urbanizable; se acepta igualmente que la competencia para autorizar instalaciones ganaderas en suelo no urbanizable siga siendo de la CROTU; se acepta también que las autorizaciones sectoriales en el trámite de suelo no urbanizable se produzcan en sede municipal con motivo del trámite de la licencia urbanística; por último, se acepta la exención de vivienda protegida a municipios de menos de 5.000 habitantes.

Si en el caso de la Dirección General del Medio Natural se aceptaron el 100 por 100 de sus propuestas, en el caso de la Federación de Municipios de Cantabria puede hablarse de un 85 ó 90 por 100.

En el caso de los Ayuntamientos, salvo el de Santander al que nos referiremos más adelante, se contempla la asistencia técnica y económica para Ayuntamientos de menos de 5.000 habitantes; se reducen trámites y plazos en la tramitación; se mantiene transitoriamente la DT9ª de la Ley 2/2001 y se fijan en la Ley los parámetros de edificabilidad, densidad y ocupación para el suelo urbanizable. Respecto del régimen de los realojos, la regulación del Anteproyecto se considera más completa, y la única cuestión que no se acepta es que no existan compensaciones urbanísticas por eficiencia energética, con lo que también el 87 ó 90 por 100 de las propuestas son aceptadas total o parcialmente.

Respecto de las alegaciones del Ayuntamiento de Santander, se ha aclarado el régimen jurídico del suelo urbano, las actuaciones que pueden realizarse en el mismo, así como el régimen de derechos y de deberes de los propietarios; las observaciones sobre determinados artículos han supuesto dar una nueva redacción a los mismos; se estima la alegación referente al supuesto de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad de viviendas que hubieran permanecido vacías durante un año, así como otros aspectos concretos que figuran en el citado informe de la Dirección General de Urbanismo.

La Plataforma Salvemos Prado San Roque y Río de la Pila solicita establecer medidas de diálogo entre las instituciones y los ciudadanos, siendo uno de los objetivos de la Ley lograr una mayor transparencia; no aplicar la expropiación forzosa como mecanismo de ejecución del plan, que no se considera aceptable, y por último considera que debe incidirse en la rehabilitación de la ciudad, que igualmente es uno de los objetivos de la Ley.



Pedro Manuel González Toca, así como la Asociación de Vecinos de Cueto solicitan que se facilite más información con charlas en municipios y pueblos; que se permita la construcción de viviendas en suelo rústico, habiéndose introducido la DT8ª que mantiene esa posibilidad durante el plazo de dos años, así como que el Ayuntamiento de Santander facilite la construcción de viviendas en suelo rústico, que no puede ser objeto de regulación por la Ley.

Los arquitectos del Ayuntamiento de Santander, Eugenio Neira y Juan Carlos González Eguiluz, formulan una serie de observaciones de las que se recoge principalmente la relativa a la supresión de la diferencia entre suelo urbano consolidado y no consolidado, así como una mayor claridad en el régimen de los deberes en el suelo urbano.

El Colegio de Secretarios, Interventores y Tesoreros de la Administración Local (COSITAL), efectúa una valoración positiva de la Ley, señalando la necesidad de incorporar o subsanar una serie de aspectos que han sido en su mayor parte incorporados al documento.

De las alegaciones formuladas por CERMI, dirigidas a incorporar una serie de determinaciones en distintos artículos para favorecer la accesibilidad, han sido aceptadas prácticamente en su totalidad.

Respecto de las alegaciones del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, tal y como se señala en el informe a las mismas de la Dirección General de Urbanismo, muestra su conformidad respecto a la oportunidad de la redacción de un nuevo texto legal para la ordenación de la política territorial y urbanística en Cantabria, citando una serie de objetivos a conseguir.

Señala que el borrador no indica los objetivos y critica las normas “liberalizadoras o desreguladoras respecto al texto vigente, con nuevas dispensas impropias”.

Crítica que el borrador se apoye en la Ley vigente y en los intentos precedentes de reforma y considera que “hubiese sido mejor redactar una Ley nueva con menos ataduras, con una dirección o tutela profesional modulada”.

Finaliza resumiendo las valoraciones negativas y propone su corrección. Así se refiere a los proyectos singulares de interés regional proponiendo que sería mejor remitirlos a un desarrollo reglamentario. Critica lo que a su juicio considera una excesiva permisibilidad en el suelo no urbanizable, considerando, sin embargo muy positiva la supresión de la actual Disposición Transitoria Novena estimándose correcto el mantenimiento de la figura del Plan Especial en el Suelo No Urbanizable proponiendo que se elabore un modelo o guía para la redacción de estos planes. Respecto al suelo no urbanizable se solicita la inmediata derogación de la Disposición Transitoria Novena incluso ante de la aprobación de la Ley.

En cuanto al suelo urbano concluye que no debería distinguirse entre consolidado y no consolidado, utilizar una sola denominación para los ámbitos de gestión y se oponen a la concesión de licencias anticipadas a los procesos de gestión en el no consolidado.

Respecto a los estándares urbanísticos concluye en el sentido de la necesidad de ajustar, modular o flexibilizar en cada caso los estándares vigentes, así como incorporar otros nuevos. Estima, por otra parte, que debe restringirse la posibilidad de la sustitución de las reservas de suelo destinadas a dotaciones públicas por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en complejo inmobiliario; piensan que solo debe ser admisible con carácter excepcional en casos tasados en suelo urbano y nunca en suelos urbanizables.

En cuanto a los Planes Generales de Ordenación Urbana se aprecia el intento del borrador de simplificar los procedimientos de aprobación y de modificación de los mismos y se considera correcta la innovación respecto al tradicional Avance. Se valora también positivamente el refuerzo de la coordinación interadministrativa respecto a la tramitación de los informes sectoriales y la simplificación de la revisión de los programas de actuación. También se juzga como positiva la medida de establecer procedimientos simplificados para las modificaciones de las determinaciones de detalle y de las ordenanzas en las modificaciones de los planes generales. Se considera sin embargo inapropiada la admisión de modificaciones que supongan la desaparición de equipamientos y espacios libres públicos.

El Colegio insiste en sugerir las dos escalas en la planificación general, la estructurante y la pormenorizada, y si no se optara por esta sugerencia, se solicita que, en todo caso, debería reforzarse la posibilidad de revisión parcial del Plan General contenida en el artículo 130. También se solicita que se atienda a la demanda de normalización técnica de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística para mejorar su comprensión y se expresa, por último en este apartado se expresa el deseo de que el PROT regule en su escala el suelo no urbanizable para permitir una más coherente formulación del planeamiento general.

En cuanto a la evaluación ambiental del planeamiento urbanístico se concluye que debería modularse y particularizarse el procedimiento de evaluación ambiental para garantizar la eficacia del control y simplificar la tramitación urbanística, introduciendo lo correspondientes ajustes tanto en la legislación urbanística como en la ambiental autonómica.

En lo relativo a las medidas para la mejora de la eficiencia energética se considera correcto lo establecido en el artículo 97 e inadecuado el contenido de la Disposición Transitoria Sexta por considerarlo una dispensa contraria a los “más elementales principios de la planificación”.

Concluye el Colegio con la necesidad de aclarar o rectificar una serie de artículos, a los que de forma pormenorizada se refiere el informe emitido por la Dirección General de Urbanismo.

En un sentido similar, el Colegio de Abogados de Cantabria también analiza de forma pormenorizada el articulado del Anteproyecto, proponiendo en algunos casos su rectificación, sugerencias que en su mayor parte han sido incorporadas al Anteproyecto, mientras que el Colegio Notarial de Cantabria valora positivamente el mismo.

Se han recogido igualmente la mayoría de las observaciones de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, y en su totalidad las formuladas por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, valorándose igualmente las aportaciones de la Administración General del Estado y del Colegio de Ingenieros Agrónomos.

En cuanto al informe de la Secretaría General de la Consejería de Innovación, Industria, Turismo y Comercio, las observaciones referentes a los derechos mineros no son objeto de regulación en el anteproyecto de Ley.

Se propone en el artículo 54 reducir a un mes el plazo de audiencia a Ayuntamientos y demás administraciones afectadas, que se acepta.

En cuanto a la justificación de la insuficiencia de medios de las administraciones locales a los que se refiere el mismo artículo, se mantiene la redacción del Anteproyecto, ya que no se trata de un requisito imprescindible, ya que se indica “en su caso”.

Se acepta igualmente la propuesta de que la CROTU no intervenga en la declaración de interés regional, al tratarse fundamentalmente de una decisión política y no técnica.

Se incorpora igualmente en los artículos 252 y 255 la referencia solicitada por la Consejería de destinar los bienes que integran el patrimonio municipal de suelo a construcciones de uso productivo y terciario.

Por otro lado, a propuesta de la Dirección General de Transportes y Comunicaciones, se incorpora un Anexo sobre Telecomunicaciones y Sociedad de la Información.

Por otro lado, teniendo en cuenta que en el Boletín Oficial de Cantabria de 24 de mayo de 2017 se publica la Ley 5/2017, de 15 de mayo, que introduce en la Ley 2/2001, de 25 de junio, una disposición adicional undécima, relativa a las condiciones para la autorización de actividades mineras en el subsuelo del suelo rústico, se ha optado por eliminar del articulado del Anteproyecto todas las referencias que se hacían a dichas actividades mineras, introduciendo la Disposición Adicional Tercera con idéntico contenido.

Las dos últimas Consejerías que han emitido informe sobre el Anteproyecto de Ley han sido la de Obras Públicas y Vivienda, y la de Presidencia y Justicia.

Respecto de esta última, el informe de la Dirección General de Urbanismo señala:

**“Primero.-** Remite un informe de la Asesoría Jurídica, en el que se estudia la posibilidad de diferenciar partes de la Ley que pueden ser objeto de desarrollo reglamentario.

Sin duda que una posible opción es redactar una Ley mucho más corta, menos “reglamentista”, pero se ha optado por un único cuerpo legal que no precise de desarrollo reglamentario, pudiendo ser igualmente válido.

**Segundo.-** Se propone una redacción alternativa del artículo 44, que se acepta, siendo del siguiente tenor:

**Artículo 44.- Naturaleza y clases.**

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

**Tercero.-** En los artículos 49 y siguientes, relativos a los Proyectos Singulares de Interés Regional, propone que el procedimiento de aprobación se remita a los reglamentos, quedando en la Ley conceptos básicos.

Por otro lado, se acepta la supresión del previo informe de la CROTU que se contiene en el artículo 54.4

**Cuarto.-** Al igual que con los Psires, se propone que el procedimiento de aprobación y revisión de los Planes Generales se difiera al desarrollo reglamentario, habiendo ya señalado en el apartado primero cuál es el criterio adoptado en la elaboración de la Ley.

**Quinto.-** En el artículo 75, señala la conveniencia de extremas cautelas para las posibles licencias que se concedan, entendiéndose que debe ser el Ayuntamiento quien exija las mismas, dejando la redacción del artículo sin modificar.



**Sexto.-** Propone incluir los parámetros de edificabilidad, densidad y ocupación, que efectivamente se contienen en la Disposición Adicional Primera, por lo que se estima la propuesta.

**Séptimo.-** Considera que debe suprimirse la Disposición Transitoria Sexta, que vistas en su conjunto las alegaciones formuladas se acepta.”

En cuanto a las alegaciones de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, se asume el informe emitido por la citada Dirección General, que es del siguiente tenor:

**“Primera.- Denominación de la parte expositiva.**

Considera que debe denominarse “Exposición de Motivos” en lugar de “Preámbulo”, si bien la tradición legislativa viene considerando que los proyectos de ley elaborados por el Gobierno contengan un “Preámbulo”, en tanto que los que derivan directamente del Parlamento contienen “Exposición de Motivos”, por lo que se mantiene la denominación del Anteproyecto.

**Segunda.- Artículos 1 a 3.**

Sugiere establecer una clara distinción entre objeto, criterios y fines de la Ley, si bien se considera correcta la regulación que el Anteproyecto establece, sin que por otro lado se considere necesario precisar que el ámbito de aplicación es el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Considera que el artículo 1.2 tiene mejor encaje en el artículo 2 (criterios orientadores), en tanto que el 1.3 parece más bien un principio general, más propio del artículo 7.

La primera de las observaciones se acepta, incorporando el apartado 2 del artículo 1 al artículo 2, quedando redactados como sigue:

**Artículo 1.- Objeto de la Ley.**

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

~~2. Las políticas territoriales y espaciales se orientarán a la protección del medio ambiente y a la obtención del objetivo de la cohesión social y económica y al equilibrio territorial.~~

2. La ordenación urbanística del suelo, el vuelo y el subsuelo, así como la actividad urbanística en general, se desarrollarán en el marco de la ordenación del territorio.

### **Artículo 2.- Criterios orientadores.**

La Comunidad Autónoma de Cantabria orientará sus políticas de actuación en relación con el objeto de la presente Ley de acuerdo a los siguientes criterios:

a) La protección del medio ambiente y a la obtención del objetivo de la cohesión social y económica y al equilibrio territorial.

b) La sostenibilidad ambiental y la armonización de los requerimientos del desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del ambiente urbano, rural y natural, que asegure a todas las personas una digna calidad de vida.

c) La protección del medio natural y los procesos ecológicos propios del suelo, la preservación de la biodiversidad y el aprovechamiento de los recursos naturales renovables garantizando su recuperación.

d) La ocupación, uso y construcción sostenibles del suelo, y el desarrollo racional y equilibrado de la actividad en el territorio, que garantice su diversidad y óptimo aprovechamiento de acuerdo con su aptitud natural y su productividad potencial.

e) La integración en la Red de Espacios Naturales Protegidos de aquellos espacios cuya conservación o restauración así lo requieran.

### **Tercera.- Artículo 4.2.a)**

Considera necesario precisar el concepto de vivienda, en coherencia con la Disposición Final Primera de la Ley de Cantabria 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria.

Se acepta la sugerencia, quedando redactado el artículo en el siguiente sentido:

a) La garantía del derecho de todas las personas a acceder a una vivienda digna, adecuada que reúna las condiciones mínimas de habitabilidad y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas y adecuada a sus necesidades.....

### **Cuarta.- Artículo 5.2**

Señala que es redundante incluir competencias en materias que tienen su regulación en otras normas (recursos naturales, patrimonio cultural y paisaje), si bien se considera que esas materias tienen una íntima relación con el urbanismo y la ordenación del territorio, por lo que se mantiene la actual redacción.

### **Quinta.- Artículo 6.3**

Señala que se debería haber referencia a que la creación de los consorcios seguirá las pautas generales de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y de la legislación de Cantabria, si bien ello se sobreentiende, manteniendo la actual redacción.

### **Sexta.- Artículo 7**

Señala que el precepto recoge definiciones y no “objetivos generales”, por lo que encajaría en otro Capítulo, si bien se considera correcta la actual redacción y ubicación del artículo.

### **Séptima.- Artículo 8**

Señala que duplica las finalidades a las que se refiere el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, si bien se considera que su contenido es independiente, debiendo por tanto mantenerse la actual redacción.

### **Octava.- Observaciones sobre el Capítulo III del Título Preliminar (la transparencia y la participación ciudadana)**

Señala acertada la regulación de los artículos 13 y 15 (participación Ciurana y creación de cédulas y certificados), si bien el régimen de publicidad activa lo considera insuficiente, al crear únicamente el Registro de Planeamiento, sin que se regulen otros medios.

Se considera que con carácter general se encuentran bien recogidos esos principios.

Por otro lado, la Consejería de Obras Públicas matiza los siguientes artículos:

13.5, en el sentido de hacer referencia tanto a la legislación estatal como a la autonómica, considerando que debe mantenerse la actual redacción, ya que se refiere con carácter general a “las leyes”, que por tanto engloban tanto las estatales como autonómicas.

13.6, en el sentido de señalar en una disposición transitoria plazos para que los Ayuntamientos dispongan de su información urbanística en formato digital. En principio no se estima necesario, ya que en este mismo ejercicio, se van a otorgar

subvenciones a los Ayuntamientos que comiencen a digitalizar sus instrumentos urbanísticos, posibilitando la creación de la cédula urbanística.

15.1, sobre la necesidad de que la cédula tenga carácter obligatorio, con un período transitorio para su implantación.

Puede aceptarse la propuesta, quedando redactados así los artículos:

#### **Artículo 15.- Las cédulas y los certificados urbanísticos.**

1. Los Ayuntamientos podrán crear deberán crear, mediante la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de las fincas comprendidas en el término municipal. Este documento, que deberán mantener debidamente actualizado, se denominará cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera.

#### **Disposición Transitoria XX**

En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente Ley, los Ayuntamientos deberán haber aprobado la ordenanza de creación de la cédula urbanística.

#### **Novena.- Artículo 24**

Se refiere a unas precisiones terminológicas que se aceptan, quedando redactado el artículo 24 de la siguiente forma:

#### **Artículo 24.- Revisión, modificación y actualización.**

1. La revisión general o sustancial del Plan Regional de Ordenación Territorial se ajustará al procedimiento previsto en el artículo anterior.

2. Las modificaciones del Plan Regional de Ordenación Territorial que no supongan revisión general o sustancial del instrumento podrán llevarse a cabo por Ley aprobada por los trámites ordinarios o mediante los supuestos y procedimientos simplificados específicos de modificación que el propio instrumento de ordenación territorial establezca mediante norma con rango o valor de ley, o mediante Decreto.

Si bien en la alegación se señala que el apartado 2 no tiene suficiente precisión, se considera que queda claro que la modificación del PROT se efectuará por Ley ordinaria, o bien como determine el propio instrumento de ordenación territorial, sea mediante Ley o mediante Decreto.

#### **Décima.- Artículos 25 a 30 Plan de Ordenación del Litoral**

Señala que no es adecuado regular el POL, cuando ya hay una Ley que regula el mismo, proponiendo la supresión de los citados artículos.

La regulación que se efectúa no ha planteado ninguna objeción por parte del Profesor Alegre, en el análisis que ha efectuado de dicha regulación, considerando por tanto que debe mantenerse, al no apreciar ninguna contradicción.

Por otro lado, señala la necesidad de que los planes sectoriales de infraestructuras se excluyan de la aplicación del POL, aceptando la propuesta, incorporando la siguiente:

Disposición Adicional XX.- Modificación de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.

Se modifica el artículo 59 de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, que queda redactado como sigue:

“Los sistemas generales territoriales se regirán por su legislación específica, no siéndoles de aplicación la presente Ley”

#### **Undécima.- Artículos 31 a 37 (Normas Urbanísticas Regionales)**

Señala que el artículo 31 debería definir las NUR como instrumentos de ordenación territorial, no considerando necesaria esa precisión, ya que se regulan en el capítulo correspondiente a la ordenación territorial.

Igualmente hace referencia a que en el artículo 35.1.a), no se recoge la obligatoriedad de contar con las previsiones y determinaciones de otras consejerías, considerando que dado el carácter eminentemente técnico de las NUR ello no resulta necesario.

Dice que en el artículo 36 no diferencia entre modificaciones sustanciales; no sustanciales o actualizaciones, si bien ello tampoco se considera necesario, dado que el trámite de modificación de las NUR es sencillo.

Por último, señala que en el artículo 37.1 debe indicarse que corresponde al Consejo de Gobierno la suspensión de licencias, y eso es lo que figura en dicho artículo.

#### **Duodécima.- Planes Territoriales Parciales (artículos 38 a 43)**

Señala que no puede la Consejería aprobar planes de infraestructuras de transporte sin la previa existencia de un Plan Territorial Parcial, si bien ello no es así, ya que el artículo 44 establece que:

En desarrollo directo de las previsiones contenidas en el Plan Regional de Ordenación Territorial o en los Planes Territoriales Parciales, así como para la planificación y ordenación de recursos con una problemática territorial común en



ámbitos supramunicipales concretos, la Comunidad Autónoma podrá formular y aprobar Planes Territoriales Especiales...

Es decir, los Planes Territoriales Especiales también pueden redactarse sin previa existencia del PROT o de los PTP.

Por otro lado, en el artículo 41.b), señala que no debe hacerse referencia a la petición de informes que se estimen convenientes, por entrañar cierta discrecionalidad, aceptando la alegación, quedando así redactado el artículo:

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

#### **Decimotercera.- Los Planes Territoriales Especiales (artículos 44 a 48)**

Señala que induce a confusión la denominación de planes territoriales especiales, si bien ello no se considera así.

Propone una modificación del artículo 46 que se considera aceptable, quedando redactado de la siguiente manera:

#### **Artículo 46.- Procedimiento de elaboración y aprobación.**

En defecto de normativa sectorial específica reguladora de los planes territoriales especiales que establezca un procedimiento propio para su elaboración y aprobación, será de aplicación el siguiente:

1. Los Planes Territoriales Especiales serán formulados por la Consejería competente por razón de la materia.

#### **Decimocuarta.- Los Proyectos Singulares de Interés Regional**

Solicita modificar el artículo 49.2.1.1 para hacer referencia a “viviendas protegidas de Cantabria”, aceptando la alegación, quedando dicho artículo redactado de la siguiente forma:

2.1.1. Las actuaciones de urbanización, que incluyen las de nueva urbanización, consistentes, entre otros, en instalaciones y usos productivos y terciarios, la implantación de viviendas protegidas de Cantabria ~~viviendas sometidas a algún régimen de protección pública,~~

En el artículo 51.2, señala la necesidad de especificar el momento de prestar la fianza del 4%, aceptando la alegación por lo que dicho artículo queda así redactado:

2. En el caso de actuaciones de iniciativa particular, los Proyectos deberán contener, además, los compromisos del promotor para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven del Proyecto y la constitución de las garantías precisas para asegurarlo. A tal efecto, para la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de la aprobación definitiva

del Proyecto, deberá depositar una fianza, por cualquiera de los modos admitidos en derecho, equivalente al 4 por 100 del coste de las obras e infraestructuras necesarias para la implantación de las actividades contempladas en el Proyecto.

Propone por otro lado modificar el artículo 52, aceptando la propuesta, quedando redactado como sigue:

**Artículo 52.- Documentación.**

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

1. Un proyecto técnico, que contenga los siguientes documentos:

- a) Memoria, y Anexos si proceden, del Proyecto.
- b) Planos.
- c) Normativa.
- d) Pliego de prescripciones técnicas Condiciones.
- e) Presupuesto.
- f) Bienes, derechos y servicios afectados.
- g) Estudio económico-financiero.

2. Un Informe de Sostenibilidad Económica.

3. Documentación urbanística que refleje adecuadamente las determinaciones del Proyecto Singular para su incorporación al Plan General de Ordenación Urbana.

4. Documentación exigida por la legislación de evaluación ambiental.

Considera que el artículo 54.5 debe suprimirse, dado que no procede silencio negativo en la declaración de interés regional, aceptando la supresión del mismo:

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

Señala que la redacción del artículo 57 no es clara, entendiéndose correcta la actual redacción, si bien en cuanto a la caducidad de los PSIRES en tramitación, parece aceptable la propuesta de que la Disposición Transitoria Segunda se refiera a los PSIRES en los que no haya recaído aún aprobación inicial, quedando redactada así:

**Segunda. Aplicación de esta Ley a los Planes urbanísticos e instrumentos de ordenación territorial en tramitación.**

Todos aquellos procesos de aprobación, revisión o modificación de todo tipo de planeamiento urbanístico, así como de instrumentos de ordenación territorial, que se

encuentren en tramitación en el momento de entrada en vigor de la presente Ley y en los que no haya recaído acuerdo de aprobación provisional, deberán someterse a lo dispuesto en esta Ley tanto en lo relativo al contenido del Plan como al procedimiento, si bien no será de aplicación a los Proyectos Singulares de Interés Regional el artículo 57 de esta Ley.

Señala que en el artículo 58.3.b) se establece la posibilidad de sustituir la entrega de suelo por otras formas del cumplimiento del deber, señalando la necesidad de que la Consejería de Obras Públicas y Vivienda informe sobre cuándo puede eximirse de la cesión para construcción de viviendas protegidas de Cantabria.

El citado artículo hace referencia a que puede sustituirse ese deber de cesión, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas, por lo que no se hace una lectura correcta del artículo.

En el artículo 58.3.e) señala la necesidad de introducir la mención a que el derecho de realojo se garantizará en los términos de la legislación que lo regule, aceptando la alegación, quedando redactado así el artículo:

e) Garantizar, en los términos previstos en esta Ley, el realojamiento de los ocupantes legales que como consecuencia de la ejecución del Proyecto Singular de Interés Regional hayan tenido que desalojar su vivienda habitual...

Señala que en el artículo 59 no se especifican claramente los supuestos de modificación sustancial del PSIR, considerando que se contienen los criterios que permiten apreciar esa sustancialidad.

En la referencia que efectúa a un posible propietario único, siempre será exigible un proyecto de compensación donde se reflejen los terrenos objeto de cesión, de ahí que se mantenga la redacción del artículo 60.4

Se corrige por otro lado la errata del artículo 62.2

Señala que en el artículo 62.5, cuando se trate de vivienda protegida, no deba constituirse la entidad urbanística de conservación, considerando que debe mantenerse la actual regulación.

En el artículo 63.2.d) señala que no existe la institución de la “rehabilitación” de un PSIR, aceptando la alegación y modificando la redacción del artículo en el siguiente sentido:

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

3. Producida la declaración de incumplimiento, y siempre que se haya declarado la no caducidad del ~~se haya dispuesto la rehabilitación~~ del Proyecto Singular de Interés Regional, la Consejería competente en materia de ordenación territorial podrá



asumir dentro del mes siguiente la ejecución de aquél, en los términos de la legislación de contratos del sector público, incluida la eventual utilización del medio propio o servicio técnico.

Por último, en este mismo artículo, se introduce la posibilidad de desistimiento a propuesta de la Consejería de Obras Públicas:

5. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, podrá desistir de forma motivada de la ejecución del Proyecto Singular de Interés Regional.

#### **Decimoquinta.- Régimen jurídico del suelo urbano (arts. 66 a 71)**

Señala la conveniencia, en el artículo 66.2, de precisar que se trata de municipios con Plan General, considerando que ello se desprende de la actual redacción, sin necesidad de mayores precisiones.

En el artículo 66.3 propone incorporar el carácter preceptivo al informe de la CROTU. Por otro lado, señala la conveniencia de contar con informes sectoriales en la tramitación de las DGS, aceptándose la alegación quedando así redactado:

Del mismo modo podrá delimitar los núcleos rurales regulados en el apartado anterior.

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

El Ayuntamiento solicitará, así mismo, el informe previo preceptivo y favorable de los organismos que puedan verse afectados en sus competencias por la delimitación de suelo urbano.

En el artículo 68.1.c) propone que el destino de la cesión de aprovechamiento sea para patrimonio municipal de suelo, aceptándose la alegación, quedando redactado el artículo de la siguiente forma:

e) Ceder gratuitamente al Municipio, con destino al patrimonio municipal de suelo, libre de cargas, el suelo correspondiente al 15 por ciento del aprovechamiento medio del ámbito de actuación conjunta o de la unidad de actuación.

Se solicita la posibilidad de excluir de la obligación de cesión del 15 por 100 cuando el titular del suelo sea una Administración o entidad del sector público, y se vaya a destinar a los fines que le son propios, pudiendo admitirse la alegación; igualmente, plantea la posibilidad de cesión de suelo en un entorno próximo, así como la monetización en caso de imposibilidad de cesión de suelo para cualquier clase de uso,

y no solo residencial, admitiéndose las propuestas, quedando redactado el artículo en el siguiente sentido:

c) Ceder gratuitamente al Municipio, con destino al patrimonio municipal de suelo, libre de cargas, el suelo correspondiente al 15 por ciento del aprovechamiento medio del ámbito de actuación conjunta o de la unidad de actuación.

Con carácter excepcional y de manera motivada, el planeamiento podrá reducir hasta un diez por ciento o incrementar hasta un veinte por ciento el referido porcentaje, en relación a los ámbitos de actuación en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al valor medio de las demás parcelas incluidas en la misma categoría de suelo.

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

En caso de imposibilidad debidamente acreditada de cesión de parcelas edificables para la construcción de viviendas protegidas de Cantabria, el Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente pecuniario, previa valoración por técnico municipal y de acuerdo a la legislación estatal, pudiendo no obstante el promotor ceder otro suelo edificable o edificación para rehabilitar en un entorno próximo.

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.

Esta cesión de aprovechamiento, no será exigible cuando el titular del suelo sea una Administración o entidad del sector público, y se haya destinado a los fines que le son propios.

#### **Decimosexta.- Régimen del suelo urbanizable (artículos 72 a 75)**

Señala que el artículo 74.c) tenga la misma redacción del artículo 68.1.c), suprimiendo el párrafo cuarto, dado que en suelo urbanizable siempre será posible ceder terrenos donde materializar el aprovechamiento, procediendo a su rectificación en el sentido solicitado:

c) Ceder gratuitamente al Municipio, con destino al patrimonio municipal de suelo, libre de cargas, el suelo correspondiente al 15 por ciento del aprovechamiento medio del sector, o en su caso, de la unidad de actuación.

Con carácter excepcional y de manera motivada, el planeamiento podrá reducir hasta un diez por ciento o incrementar hasta un veinte por ciento el referido porcentaje, en relación a los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al valor medio de las demás parcelas incluidas en la misma categoría de suelo.

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

~~En caso de imposibilidad debidamente acreditada de cesión de parcelas edificables para la construcción de viviendas protegidas de Cantabria, el Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente pecuniario, previa valoración por técnico municipal y de acuerdo a la legislación estatal. En todo caso, el Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo de cesión, debiendo tenerse en cuenta este criterio en el supuesto de sustitución económica~~

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.

Considera que en el artículo 75.2, debería contemplarse la necesidad de exigir que servicios accesorios a los usos productivos (aparcamientos, conexiones de infraestructuras, etc) se solucionen previa o simultáneamente con la construcción, si bien ello siempre va a poder ser exigible por el Ayuntamiento como condición para el otorgamiento de la autorización, dado que no se trata de un acto reglado, si bien se acepta efectuar una precisión en dicho artículo para armonizarlo con el 171.3, quedando así redactado:

2. No obstante lo establecido en el artículo 171.3 de la presente Ley, y con carácter excepcional, podrán autorizarse, antes del inicio del proceso de gestión del Plan Parcial y mediante la correspondiente licencia, construcciones destinadas a fines productivos o terciarios en aquellas zonas expresamente previstas al efecto por el planeamiento. Estas licencias no podrán otorgarse a menos que queden suficientemente atendidas la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente y asuma el propietario, prestación de garantías adecuadas mediante las obligaciones que, en ejecución de la oportuna actuación de transformación, le correspondan.

### **Decimoséptima.- Régimen del suelo no urbanizable (artículos 76 a 83)**

Recomienda la inserción de una tabla de equivalencias entre las nuevas categorías de suelo no urbanizable y las anteriormente previstas en la Ley 2/2001, refiriéndose a ello la Disposición Transitoria Primera.

Se refiere a continuación al artículo 76.3, sobre actividades mineras, admitiendo la alegación, habiéndose incorporado la redacción de la Ley 5/2017, de 15 de mayo, como Disposición Adicional Tercera.

Propone una nueva redacción del artículo 79.2.c), que se acepta, quedando redactado en el siguiente sentido:

“c) Las que estén vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de obras públicas, salvo las que promuevan las Administraciones Públicas en virtud de proyectos aprobados conforme a la legislación sectorial específica y que tengan la consideración de sistemas generales territoriales; en cuyo caso no será exigible la autorización prevista en este artículo”

**En el artículo 81.1.i) solicita se aclare la redacción, planteándose en el siguiente sentido:**

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

Hace por último una referencia al artículo 82.4.a), si bien se considera que queda claro en la redacción actual, que la CROTU es el órgano competente para autorizar obras que supongan incremento de volumen.

#### **Decimoctava.- Reserva de viviendas protegidas de Cantabria y alojamientos rotacionales (artículo 94)**

Propone una nueva redacción del artículo 94, así como incorporar una Disposición Transitoria, admitiendo dichas propuestas, quedando así redactados los artículos:

Artículo 94.1.- La aprobación o modificación del planeamiento general, siempre que ésta califique suelo para uso residencial, deberá recoger la previsión de destinar terrenos para la construcción de vivienda protegida de Cantabria y, en su caso, alojamientos de carácter temporal o rotacionales, en los términos que se establezcan en informe preceptivo de la Consejería competente en materia de vivienda”

Disposición Transitoria XX.- Terrenos destinados a reserva de viviendas protegidas de Cantabria y alojamientos rotacionales.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 94.1 de esta Ley, y mientras permanezcan en vigor las obligaciones establecidas por la regulación estatal o autonómica específica, en la aprobación o modificación del planeamiento general, siempre que este califique suelo para uso residencial, se deberá recoger la previsión de destinar para la construcción de vivienda protegida de Cantabria y, en su caso, alojamientos de carácter temporal o rotacionales, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo urbanizable y el 10 por ciento en el suelo urbano que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. Este porcentaje podrá computarse de forma conjunta por todo el término municipal, o absolutamente para cada actuación de transformación de suelo.

**Propone igualmente una nueva redacción del artículo 94.2:**

Artículo 94.2. Con carácter excepcional, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda en el que se justifique adecuadamente la inexistencia de demanda de vivienda protegida, estarán exentos de la aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior los municipios de menos de 8.000 habitantes censados a 31 de diciembre del año anterior al de la aprobación inicial del planeamiento general o de su modificación.

**Decimonovena.- Determinaciones mínimas del Plan General (artículo 99.2)**

Existe un error en la remisión al artículo 103, ya que debe ser el 102, corrigiendo dicha errata.

**Vigésima.- Determinaciones en suelo urbano del Plan General (artículo 101.1 en relación con los artículos 155 y 156)**

Al haberse unificado el suelo urbano, considera necesario incorporar un apartado f) al artículo 101, del siguiente tenor:

El Sometimiento, en su caso, de las unidades de actuación y ámbitos de actuación conjunta para su posterior desarrollo, gestión y urbanización. En estos casos, el Plan General señalará los usos concretos admisibles, la intensidad de los mismos, las ordenanzas de aplicación y el aprovechamiento, en su caso, de la unidad o ámbito de gestión en el que se incluyan los terrenos u efectos de la equidistribución de cargas y beneficios, así como las cesiones correspondientes. La ordenación de estos ámbitos podrá llevarse a cabo bien directamente desde el propio Plan General, bien a través de un Estudio de Detalle que podrá modificar o completar la ordenación que, en su caso, hubiera establecido el Plan General.

**Vigésimoprimera.- Entidades urbanísticas colaboradoras (artículo 153)**

La Ley 3/2016, de 28 de octubre, añadió a la Ley 2/2001, de 25 de junio, la Disposición Adicional Novena, que establece la necesidad de incorporar a los afectados por los realojos a entidades urbanísticas colaboradoras, por lo que propone en el artículo 153.1 sustituir el “podrán participar” por “participarán”, quedando así redactado:

**Artículo 153.**

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