



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE CANTABRIA





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	17
PARTE PRIMERA.	18
El urbanismo de Cantabria.	18
INFORMACIÓN PRELIMINAR. Anteproyecto de ley de ordenación del territorio y urbanismo de Cantabria. Texto completo.	18
Capítulo 1. Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.	265
1. Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.	265
2. Reformas legales.	272
Ley de Cantabria 5/2012, de 11 de diciembre, de Reforma del Régimen Transitorio en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.	272
Ley de Cantabria 2/2009, de 3 de julio, de Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.	277
Ley de Cantabria 6/2010, de 30 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.	278
Ley de Cantabria 2/2011, de 4 de abril, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en relación con los procedimientos de indemnización patrimonial en materia urbanística.	281
Ley de Cantabria 5/2017, de 15 de mayo, de modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.	283
• Se añade una nueva disposición adicional undécima a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.	283
Ley de Cantabria 1/2020, de 28 de mayo, de Medidas Urgentes para el Desarrollo Urbanístico de Cantabria.	291
Modificación de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria	291
Modificación de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral	291
Capítulo 2. El Plan de Ordenación del Litoral (POL). Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.	293
1. Descripción	300
2. Contenido	301
3. Protección	301
4. Ordenación	302
5. Categorías de ordenación	303
6. Actuaciones integrales estratégicas	303
7. Actuaciones complementarias	305
Red de sendas litorales	305
Educación ambiental	305
Estudios complementarios sobre el medio	305
TALLER DE TRABAJO.	307
Plan de Ordenación del Litoral (POL)	307
1. Documentos que componen el POL	308
2. Zonificación	309
Área de Protección.	309



Área de Ordenación. _____	310
Actuaciones Integrales Estratégicas. _____	311
Actuaciones Complementarias. _____	312
TALLER DE TRABAJO. _____	313
Ley de Cantabria 1/2020, de 28 de mayo, de Medidas Urgentes para el Desarrollo Urbanístico de Cantabria. _____	313
Aprobación parcial del Plan General y notificación al órgano autonómico de las rectificaciones oportunas para levantar la suspensión y procedimiento para la actualización del ámbito a efectos del POL. _____	313
Modificación de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria _____	314
Modificación de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral _____	314
TALLER DE TRABAJO _____	318
Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje. _____	318
TALLER DE TRABAJO _____	322
Anteproyecto de las directrices de paisaje de Cantabria. Texto completo. _____	322
Directrices de paisaje de aplicación a la planificación urbanística. _____	322
Directrices de paisaje de aplicación a la planificación territorial y sectorial. _____	322
Directrices de paisaje de aplicación a los proyectos de desarrollo y ejecución. _____	322
Capítulo 3. Órganos de ordenación del territorio de Cantabria _____	333
PARTE SEGUNDA. _____	339
Planeamiento. _____	339
Capítulo 4. Instrumentos de la ordenación territorial. _____	339
1. Instrumentos de ordenación del territorio _____	339
2. Plan regional de ordenación territorial _____	339
3. Normas urbanísticas regionales _____	342
4. Proyectos singulares de interés regional. _____	344
5. Planes Especiales en desarrollo del Plan Regional de Ordenación Territorial, Normas Urbanísticas Regionales, Planes y Normas Comarcales. _____	345
TALLER DE TRABAJO. _____	347
Planes Territoriales _____	347
1. El Plan Regional de Ordenación Territorial _____	347
2. Las normas Urbanísticas Regionales _____	350
3. Los Proyectos Singulares de Interés Regional _____	352
4. El Plan de Ordenación del Litoral _____	354
TALLER DE TRABAJO. _____	356
Los Proyectos Singulares de Interés Regional _____	356
TALLER DE TRABAJO. _____	360
La transformación de suelo minero en Torrelavega, Reocín y Cartes, un ejemplo internacional del urbanismo medioambiental. _____	360
TALLER DE TRABAJO. _____	370
La entidad de conservación en suelo industrial para liberar de cargas al ayuntamiento. Los polígonos industriales de Cantabria promovidos por el SICAN (Suelo industrial de Cantabria S.L.). _____	370



Capítulo 5. Instrumentos de ordenación urbanística.	373
1. Instrumentos de ordenación urbanística.	373
2. Plan General de Ordenación Urbana.	378
3. Planes parciales.	385
4. Planes especiales.	387
5. Estudios de detalle	389
6. Ordenanzas urbanísticas	390
TALLER DE TRABAJO	392
Proyectos de urbanización	392
TALLER DE TRABAJO.	394
El Planeamiento cántabro.	394
1. El Planeamiento.	394
2. Instrumentos de ordenación del territorio	398
3. La gestión urbanística	402
4. Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	405
5. Determinaciones particulares para el suelo urbano y el rústico	408
6. Determinaciones particulares para el suelo urbanizable.	409
7. Documentos del PGOU	410
8. Planeamiento de desarrollo	411
9. Elaboración y tramitación de Planes	413
a. Elaboración y revisión del PGOU	413
b. Modificaciones del PGOU	415
c. Tramitación del planeamiento secundario	416
d. Efectos de la aprobación de los Planes	417
TALLER DE TRABAJO	419
Evaluación ambiental del planeamiento urbanístico	419
Equipo redactor	420
El informe de sostenibilidad ambiental (ISA)	420
Memoria resumen. Documentación sobre la versión preliminar (avance) del PGOU	420
Contenido del informe de sostenibilidad ambiental	420
1. Análisis ambiental del medio	420
2. Análisis del plan de ordenación	420
3. Identificación y valoración de efectos sobre el medio ambiente	420
4. Descripción de medidas correctoras	420
♦ medidas protectoras	420
♦ medidas correctoras	420
♦ medidas compensatorias	420
5. Programa de seguimiento	420
6. Documento de síntesis	420
El documento de síntesis de la información facilitada en virtud de los apartados del informe de sostenibilidad ambiental	420
7. Cartografía y documentación complementaria. Cartografía del informe de sostenibilidad ambiental: cartografía del plan (instrumento) urbanístico, cartografía ambiental	420
Documentación complementaria del informe de sostenibilidad ambiental.	420



Indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad.	420
Tipo criterio ambiental indicador.	420
Calidad del aire (contaminación atmosférica, acústica, lumínica y electromagnética)	420
Biodiversidad, patrimonio natural y medio rural, paisaje).	420
Riesgos Naturales y antrópicos.	420
Movilidad	420
Gestión de Materiales y de Residuos	420
Eficiencia Energética	421
Modalidades de información y consulta. Administraciones públicas	421
Afectadas y público interesado	421
Publicidad	421
Esquema tramitación ambiental en la elaboración de PGOU	421
Memoria resumen (promotor)	421
Consultas previas (órg. Ambiental)	421
Informe Sostenibilidad	421
Previo (promotor)	421
Información pública previa	421
Isa previo + observaciones y sugerencias + avance	421
Documento de Referencia	421
Observaciones Y sugerencias	421
Presupuestos iniciales y orientaciones básicas (avance)	421
Documento	421
Aprobación inicial	421
Memoria Ambiental	421
Documento aprobación	421
Provisional	421
Consultas	421
Exposición pública	421
Informes sectoriales	421
Informe sostenibilidad definitivo (promotor)	421
Documentación resumen a disposición de publicidad- órgano ambiental	421
TALLER DE TRABAJO	446
Normas Urbanísticas Regionales	446
TALLER DE TRABAJO.	450
Planes Urbanísticos	450
TALLER DE TRABAJO.	470
Interrelación entre PROT, POL, NUR ...	470
TALLER DE TRABAJO.	480
Planes parciales de iniciativa particular	480
TALLER DE TRABAJO.	487
Procedimiento de formación y aprobación de los planes parciales.	487
1. El trámite previo de suspensión de licencias	487
2. Avances de los Planes Parciales de iniciativa particular	487
3. Formulación y aprobación	487
4. Planes Parciales de iniciativa pública	488
5. Planes Parciales de iniciativa privada	488
TALLER DE TRABAJO.	490



Planes especiales _____	490
1. Clases _____	490
2. Contenido _____	490
3. Determinaciones _____	491
4. Tramitación de los Planes Especiales _____	491
a. La formulación de los Planes Especiales _____	491
b. Procedimiento _____	492
c. Informes _____	492
TALLER DE TRABAJO. _____	493
Estudios de Detalle _____	493
1. Objeto _____	493
2. Contenido _____	493
3. Limitaciones _____	493
TALLER DE TRABAJO _____	494
Esquemas de documentación requerida en el planeamiento de Cantabria. _____	494
TALLER DE TRABAJO. _____	502
Esquemas de procedimiento en el planeamiento de Cantabria. _____	502
TALLER DE TRABAJO. _____	506
Formularios específicos del planeamiento urbanístico en Cantabria. _____	506
PARTE TERCERA _____	520
Tipificación del suelo. _____	520
Capítulo 6. Tipificación del suelo. _____	520
1. Tipificación del suelo. _____	520
2. Suelo urbano _____	521
a. Suelo urbano no consolidado. _____	523
b. Suelo urbano consolidado _____	524
3. Suelo urbanizable _____	524
a. Urbanizable delimitado _____	525
b. Urbanizable residual _____	525
4. Suelo rústico. _____	526
a. Suelo rústico de especial protección _____	526
b. Suelo rústico de protección ordinaria _____	527
TALLER DEL SUELO _____	530
Guía oficial para la tramitación de autorizaciones en suelo rústico en Cantabria. ____	530
1. Usos y construcciones que pueden autorizarse. _____	531
Suelo rústico de especial protección (SREP). _____	531
Resto del suelo rústico de especial protección. _____	531
2. Suelo rústico de protección ordinaria (SRPO). _____	531
En el suelo rústico de protección ordinaria. _____	531
3. Organismo que autoriza. _____	531
En suelo rústico de especial protección (SREP). _____	531
4. Fases de la tramitación del expediente. _____	531
Procedimiento general: _____	531
Fase 1. _____	531



Fase 2. _____	531
Fase 3. _____	531
Fase 4. _____	531
5. Documentación de carácter general _____	531
6. Guía para la solicitud de informes técnicos de otros órganos administrativos y organismos autonómicos y estatales, en función de la clase de suelo y competencias sectoriales. _____	531
TALLER DE TRABAJO. _____	561
Construcciones en suelo rustico _____	561
TALLER DE TRABAJO _____	564
Ley 2/2009, de 3 de julio, de modificación de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. _____	564
1. Regímenes de suelo rústico (de especial protección y ordinario) y construcciones en suelo rústico. _____	564
2. Procedimiento para autorizar construcciones según el tipo de suelo rústico. ____	565
3. Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico _____	567
PARTE CUARTA _____	569
Licencias urbanísticas. _____	569
Capítulo 7. Licencias urbanísticas. _____	569
1. Licencias urbanísticas. _____	569
a. Actos sujetos _____	570
b. Actos no sujetos _____	571
2. Procedimiento en la concesión de licencias urbanísticas. _____	571
3. Silencio administrativo positivo _____	573
4. Caducidad y prórroga de licencias. _____	573
TALLER DE TRABAJO. _____	576
Formularios específicos de licencias urbanísticas en Cantabria. _____	576
PARTE QUINTA _____	579
Gestión urbanística. _____	579
Capítulo 8. Gestión urbanística. _____	579
1. Gestión urbanística. _____	579
2. Unidades de actuación _____	582
3. Aprovechamiento urbanístico. _____	584
a. Aprovechamiento privatizable. _____	585
b. Aprovechamiento medio. _____	585
c. Aprovechamiento privado _____	586
4. Gastos correspondientes a la urbanización. _____	586
Capítulo 9. Reparcelación urbanística. _____	588
1. Reparcelación urbanística. _____	588
2. El proyecto de reparcelación. _____	590
3. Supuestos en los que no se requiere reparcelación. _____	592
TALLER DE TRABAJO. _____	594
Formularios específicos de la reparcelación en Cantabria. _____	594



Capítulo 10. Los convenios urbanísticos en Cantabria.	596
Capítulo 11. El sistema de compensación.	599
1. El sistema de compensación.	599
2. La junta de compensación.	599
3. Estatutos de la Junta de Compensación.	601
4. Incorporación a la junta de compensación.	602
5. Bases de actuación y proyecto de compensación.	602
6. Facultades de la Junta de compensación.	603
Capítulo 12. Sistema de cooperación.	605
Capítulo 13. Sistema de expropiación	608
TALLER DE TRABAJO	611
El deber de realojo y retorno en el urbanismo de Cantabria.	611
Ley de Cantabria 3/2016, de 28 de octubre, de modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria, para la regulación del derecho de realojo y retorno en la Comunidad Autónoma de Cantabria.	611
Capítulo 14. Sistema de concesión de obra urbanizadora.	633
1. Sistema de concesión de obra urbanizadora.	633
2. Procedimiento y adjudicación del concurso.	633
3. Ejecución y retribución del concesionario urbanizador.	634
4. Responsabilidad del concesionario urbanizador.	635
5. Derechos de los propietarios	636
6. Derechos del concesionario urbanizador	636
7. Deberes del concesionario urbanizador.	636
TALLER DE TRABAJO.	639
Concesión de obra urbanizadora ejecutado por agente urbanizador.	639
1. Actuaciones urbanísticas a ejecutar por el agente urbanizador.	639
2. Régimen jurídico de la concesión de obra urbanizadora	640
3. Relaciones entre el concesionario urbanizador y los propietarios.	640
4. Relaciones entre el concesionario urbanizador y la administración actuante.	642
5. Procedimiento de adjudicación.	643
a. Competencia municipal.	643
b. Notificación a los propietarios del proyecto de cláusulas.	643
c. Contenido del pliego de cláusulas administrativas particulares.	643
d. Información pública.	643
e. Adjudicación provisional.	644
f. Derecho de concesión preferente. Reembolso de gastos.	644
6. Extinción y caducidad de la concesión.	644
PARTE SEXTA	645
Disciplina urbanística	645
Capítulo 15. Órdenes de ejecución y ruina urbanística.	645
1. Órdenes de ejecución	645



2. Ruina urbanística. _____	648
3. Expediente de declaración de ruina. _____	649
4. Tipos de ruina _____	650
a. Ruina parcial. _____	651
b. Ruina total. _____	651
5. Efectos de la declaración de ruina urbanística. _____	651
TALLER DE TRABAJO. _____	653
Formularios específicos de órdenes de ejecución y ruina urbanística en Cantabria. _____	653
Capítulo 16. Infracciones y sanciones urbanísticas. _____	657
1. Procedimiento sancionador. _____	657
2. Incoación de procedimiento sancionador. _____	657
3. Instrucción del procedimiento sancionador. _____	658
4. Infracciones _____	658
a. Infracciones muy graves. _____	658
b. Infracciones graves. _____	659
c. Infracciones leves. _____	660
5. Prescripción de infracciones. _____	660
6. Sanciones _____	661
TALLER DE TRABAJO _____	664
La inconstitucionalidad de la autorización provisional de edificaciones o actuaciones preexistentes (artículo 65 de la Ley del suelo de Cantabria). _____	664
TALLER DE TRABAJO. _____	672
La inspección urbanística. _____	672
TALLER DE TRABAJO. _____	673
Formularios del régimen sancionador urbanístico en Cantabria. _____	673
PARTE SÉTIMA _____	688
Formularios. _____	688
A. REPARCELACIÓN FORZOSA _____	688
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa _____	688
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa _____	692
a. Providencia de alcaldía _____	692
b. Informe de secretaría _____	692
c. Providencia de alcaldía _____	697
d. Publicaciones. _____	698
e. Notificaciones y certificaciones. _____	699
f. Providencias. _____	700
g. Resolución. _____	701
h. Publicaciones. _____	702
i. Informes Técnicos. _____	705
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. _____	714
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. _____	714
a. Modelo 1. _____	714
b. Modelo 2. _____	715
c. Modelo 3. _____	716
d. Modelo 4. _____	717



2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.	718
3. Notificación a los interesados.	719
4. Anuncio.	720
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.	721
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas	722
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).	722
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto	723
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable	723
a. Modelo 1.	723
b. Modelo 2.	724
c. Modelo 3.	725
d. Modelo 4.	726
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación	727
a. Modelo 1.	727
b. Modelo 2.	728
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación	729
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación	729
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación	729
a. Modelo 1.	738
b. Modelo 2.	738
13. Proyecto de Reparcelación	739
Modelo 1	739
Modelo 2.	757
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo	763
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.	774
16. Expediente de normalización de fincas	774
17. Apertura del trámite de información pública	783
a. Modelo 1	783
b. Modelo 2	783
18. Certificación del resultado del trámite de información pública.	784
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal	785
a. Modelo 1.	785
b. Modelo 2.	786
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración	786
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.	787
a. Modelo 1.	787
b. Modelo 2.	788
22. Anuncio de aprobación inicial.	789
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados	790
24. Certificación del resultado del trámite de información pública.	792
25. Tramitación de las alegaciones.	792
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.	793



a. Modelo 1. _____	793
b. Modelo 2. _____	794
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones. _____	797
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación _____	797
a. Modelo 1. _____	797
b. Modelo 2. _____	799
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria _____	799
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación _____	800
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	800
a. Modelo 1 _____	800
b. Modelo 2 _____	801
c. Modelo 3 _____	802
d. Modelo 4 _____	804
32. Anuncio de la aprobación definitiva. _____	805
a. Anuncio de publicación _____	805
b. Notificación a los interesados _____	806
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	807
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva _____	808
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación _____	809
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización _____	810
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación _____	810
a. Formalización mediante escritura pública _____	810
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad _____	811
c. Protocolización mediante acta notarial _____	813
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad _____	815
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita _____	815
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación _____	819
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación _____	820
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad _____	821
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua. _____	822
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua _____	824
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) . _____	826
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. _____	829
B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN. _____	832
1. Expediente administrativo del proyecto de compensación _____	832
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación. _____	833



b. Escrito del propietario único	835
c. Actuación municipal	835
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	837
e. Información pública y notificación a los propietarios.	838
f. Adhesión a la Junta de Compensación.	838
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	839
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta	840
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación	841
j. Informe técnico	842
k. Informe jurídico	842
l. Aprobación inicial.	843
m. Información pública y audiencia de los propietarios	844
n. Aprobación definitiva	845
ñ. Supuestos especiales.	846
2. Proyecto de Compensación.	847
a. Formulario de Proyecto de compensación	847
I.- BASES LEGALES	847
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	848
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES	849
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	852
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	852
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	853
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	853
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	853
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	853
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA	856
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	856
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	856
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	857
XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN	857
b. Modelo 2.	858
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos	866
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo	867
Parcelas resultantes	867
Gastos de urbanización. Estimación del coste.	871
Cuenta de liquidación provisional	871
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación	871
I.- BASES LEGALES	872
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	872
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES	872



IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	874
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	874
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	875
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	875
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	876
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	876
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO	877
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	877
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	878
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	878
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	879
COMENTARIOS PRÁCTICOS.	879
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.	880
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.	881
4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación	881
5. Estatutos de la junta de compensación.	882
a. Modelo 1.	882
b. Modelo 2.	913
Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines	913
Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes	916
Título III. De los Órganos de Gobierno	921
6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).	929
a. Modelo 1.	929
b. Modelo 2.	938
c. Modelo 3 (con urbanizador).	943
7. La inscripción registral de la junta.	946
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación	946
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.	946
c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación.	947
8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación	947
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento	948
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización	950
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	951
A) Formulación del proyecto de compensación.	951
B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.	954
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.	955
D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.	955



E) Informe de los servicios técnicos municipales. _____	955
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación- _____	956
H) Formalización del Proyecto de Compensación. _____	957
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación. _____	957
EXPONE _____	958
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN. _____	958
1. Estatutos de la Entidad de Conservación _____	958
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad _____	970
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados. _____	972
5. Información pública: Anuncio. _____	975
6. Certificación del secretario _____	977
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones) _____	978
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones) _____	979
9. Notificaciones a interesados. _____	981
10. Anuncio público. _____	981
11. La asamblea constituyente _____	982
12. Adhesión a la entidad _____	982
13. Acta de constitución _____	982
14. Escritura de constitución. _____	983
14. Ratificación de la constitución de la entidad _____	986
15. Acuerdo de disolución de la entidad _____	986
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente _____	987
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias _____	989
D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA _____	989
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación. _____	989
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios _____	991
3. Dictamen jurídico. _____	1000
4. Aprobación inicial. _____	1000
5. Anuncios. _____	1001
6. Aprobación definitiva. _____	1002
7. Requisitos administrativos. _____	1003
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____	1003
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	1003
2. Descripción del bien expropiado _____	1004
3. Descripción de un edificio expropiado _____	1004
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	1005
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	1005
6. Hoja de aprecio de la administración _____	1006
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. _____	1007



8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	1008
9. Propuesta de adquisición _____	1009
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	1010
11. Modelo de convenio _____	1010
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	1013
F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____	1018
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	1018
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	1019
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	1024
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	1026
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	1028
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	1030
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	1031
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	1033
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. ____	1037
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____	1040
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	1043
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	1047
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	1049
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	1052
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____	1053
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____	1055
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____	1057
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización. _____	1061
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. _____	1063
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS _____	1065
1. Providencia de alcaldía _____	1065
2. Informe de secretaría _____	1066
3. Textos preliminares y diligencias. _____	1067
4. Publicidad. _____	1070



5. Alegaciones. _____	1071
6. Informes técnicos. _____	1072
7. Textos finales de convenios. Modelo. _____	1075
8. Diligencias finales. _____	1077
9. Informes y dictámenes. _____	1078
10. Acuerdo plenario. _____	1081

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **El Plan de Ordenación del Litoral (POL).**
- **El Planeamiento cántabro.**
- **Documentación requerida en el planeamiento de Cantabria.**
- **Procedimiento en el planeamiento de Cantabria.**
- **Tipificación del suelo en Cantabria.**
- **Tramitación de autorizaciones en suelo rústico en Cantabria.**
- **Construcciones en suelo rustico**
- **Licencias urbanísticas en Cantabria.**
- **Reparcelación urbanística en Cantabria.**
- **Los convenios urbanísticos en Cantabria.**
- **La junta de compensación en Cantabria.**
- **Sistema de concesión de obra urbanizadora en Cantabria. Concesión de obra urbanizadora ejecutado por agente urbanizador.**
- **Órdenes de ejecución y ruina urbanística en Cantabria.**



PARTE PRIMERA.

El urbanismo de Cantabria.

INFORMACIÓN PRELIMINAR. Anteproyecto de ley de ordenación del territorio y urbanismo de Cantabria. Texto completo.

