



LAS LEGALIZACIONES DE VIVIENDAS ILEGALES EN CANTABRIA



- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

Adjuntamos una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria que estima que en la legalización de una vivienda ilegalmente ejecutada, la normativa de aplicación, es, para su concesión, la vigente en el momento de presentar su solicitud. El demandante, alcalde pedáneo de Ongayo, Suances, solicitaba que la normativa vigente a 5 de mayo de 2015 se retrotrayera a la normativa vigente en 1999, fecha de expedición de la licencia de obras. Una cuestión muy importante por sus efectos prácticos. El denunciante, a pesar de que no solicitó en tiempo la preceptiva autorización de la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, documento preceptivo antes de recibir cualquier licencia de obra debido a la naturaleza del terreno (rústico de especial protección), recibió una licencia ilegal por parte del Consistorio suancino en 1999.

La ejecución de la vivienda no se produjo hasta 2008, y a pesar de las denuncias vecinales y los informes de los técnicos municipales, se llevó a cabo. En 2013 el Juzgado nº 1 de Santander declara ilegal la construcción e instó al interesado y al Ayuntamiento a solicitar la preceptiva autorización Crotu que debió requerirse en su momento. Dicha autorización en la sesión CROTU de 31/01/2017 se deniega y declara nula de pleno derecho la licencia otorgada, al referirse a una infracción grave del ordenamiento jurídico por ser contraria al planeamiento legal de la Ley de Suelo de Cantabria.

De acuerdo a esto, y a la sentencia del juzgado de lo contencioso, procede anular dicha licencia de 1999 y proceder al derribo de lo ilegalmente construido. A pesar de esta situación, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Suances, a 13 de noviembre de 2017, a propuesta de su alcalde y secundada unánimemente por toda la corporación, acuerda y resuelve NO declarar nula de pleno derecho la licencia de obras ilegalmente emitida y condicionarla a la futura revisión del nuevo PGOU donde se prevé una recalificación del terreno "ad hoc" para salvar dicha construcción del derribo.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



ANTECEDENTES 27 MARZO 2018

El Gobierno de Cantabria ha mostrado su preocupación por el pronunciamiento del Tribunal Supremo que supone la reactivación de los procedimientos de ejecución de sentencias de derribo, paralizados desde el año 2016, porque supondrá un «gravísimo quebranto económico».

La resolución del Supremo rechaza, en contra del criterio del Gobierno cántabro, que se deba fijar el importe de LA INDEMNIZACIÓN ANTES DE DEMOLER LAS VIVIENDAS, con lo que se da vía libre a los jueces de la región para que reactiven la ejecución de las sentencias de derribo, paralizadas cuando el Gobierno regional recurrió la aplicación del artículo 108.3 de la Ley Reguladora de lo Contencioso-Administrativo, que fijó como condición previa a la demolición que se garantice la indemnización.

Una vez abierta la vía para la ejecución de las sentencias, los jueces requerirán al interventor para que en el plazo de tres meses consigne el crédito correspondiente para avalar las indemnizaciones, al tiempo que pedirá al Gobierno que presente los proyectos de demolición y consigne en su presupuesto el importe de las fianzas. El Ejecutivo consignó un total de cuatro millones en las cuentas de 2018 para derribos.

Según el director general de Urbanismo, Francisco González, la sentencia del Supremo puede derivar en situaciones «paradójicas e incongruentes», como derribar viviendas ilegales e indemnizar a sus propietarios y que, luego, el plan general de ordenación urbana en trámite permita construir en ese lugar concreto «lo mismo que se tira», como ocurriría en el caso de Miengo. En su opinión, la sentencia del TS complica ese objetivo porque «no va a dar tiempo en muchos casos» a aprobar esos planeamientos que, ha recalcado, «no se hacen para salvar situaciones de ilegalidad», sino por «un interés general».

González ha recordado que el Gobierno de Cantabria tiene firmados convenios con los afectados, que establecen como hoja de ruta la aprobación de los PGOU y, en los casos en que no sea posible, la legalización de las viviendas por esa vía, una vivienda de sustitución y si no una indemnización antes del derribo.

Por su parte, la Asociación de Maltratados por la Administración (AMA) considera que «ya no hay excusas» para no dar una solución definitiva a los propietarios de las viviendas con sentencias de derribo

Según el presidente de AMA, Antonio Vilela, a partir de ahora tanto el Gobierno de Cantabria como los ayuntamientos «se tienen que poner las pilas porque ya no valen excusas ni tienen ningún paraguas detrás del que esconderse».

Vilela ha dicho que estas sentencias tienen que ayudar a que se cumpla la declaración institucional que aprobó por unanimidad el Parlamento de Cantabria



en mayo de 2017, en la que se pedía una solución definitiva esta legislatura que no supusiera un menoscabo en el patrimonio de los afectados.



AMA va a reclamar que el Gobierno regional ponga los recursos necesarios «para pagar los daños que ha causado» y que los ayuntamientos presenten sus planes generales ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria «para saber lo que es legal y lo que no es legal». «Lo que no puede ser es que se tiren viviendas que luego puedan ser legales», ha apuntado.



AMA no ve las resoluciones del Supremo «tan negativas como puede parecer en un primer momento» y encuentra en ellas varios aspectos positivos.

Uno de ello es, según Vilela, que «pide garantías para abonar los daños producidos a terceros por los ilícitos que hayan podido cometer las administraciones públicas». Y aunque le gustaría que fueran mayores, cree que eso supone «un paso adelante sobre lo que existía anteriormente en la legislación».

A los afectados también les parece importante ir despejando dudas sobre la constitucionalidad del artículo 108.3, que consideran «una herramienta muy útil para todos los ciudadanos, para poder protegerse de las administraciones públicas».

Ve positivo que se vaya dando seguridad jurídica a la interpretación de ese precepto que, por su redacción, «ofrecía alguna duda», y sobre todo que «no sirva para paralizar procesos en los que nunca se acabe de reparar el daño causado».

La parte menos positiva, a su juicio, es que se sigue viendo «la gran laguna» que sigue existiendo en la legislación española sobre la protección de terceros de buena fe si se compara con los países del entorno. «Siguen existiendo una cosa que es difícil de entender: que el daño lo produzcan las administraciones públicas, pasen veinte años y no hayan reparado el daño causado a los terceros», ha subrayado.

CLAVES

La Sala de lo Contencioso Administrativo del Alto Tribunal sentenció que no es preciso indemnizar antes de derribar y que se pueden y deben acompañar ambos procesos, por lo que da vía libre a la reactivación de los derribos, al tiempo que deja en papel mojado un precepto legal, el artículo 108.3, que se vendió políticamente como una salvaguarda para proteger a los propietarios de buena fe de viviendas amenazadas de derribo.

La modificación legal, apoyada por todos los grupos parlamentarios, entró en vigor en octubre de 2015 y marcó un hito para miles de familias en España.



El Alto Tribunal ha rechazado los recursos del Gobierno de Cantabria y ha respaldado la postura de los jueces de la región y de ARCA, la asociación ecologista que denunció la ilegalidad de las urbanizaciones. Sostiene la Corte Suprema que «la prestación de garantías suficientes para responder del pago de las indemnizaciones debidas a terceros de buena fe no precisa la tramitación de un procedimiento contradictorio ni requiere que tales indemnizaciones hayan sido fijadas como debidas en un procedimiento de responsabilidad patrimonial o en un incidente de ejecución de sentencia, en el que se declare y reconozca el derecho del tercero y determine la cantidad líquida que resulte exigible». A su juicio, son los tribunales los que en el propio trámite de ejecución de sentencia deben adoptar «las medidas de aseguramiento suficientes para responder del pago de las indemnizaciones que puedan reconocerse a terceros de buena fe».

Así, el Supremo no sólo interpreta que no hay que indemnizar a los afectados de buena fe antes de demoler, sino que ni siquiera es necesario fijar el importe de la indemnización, como sostiene el Gobierno. Para el Supremo basta con que las Administraciones responsables consignen en sus presupuestos una cantidad a tanto alzado para responder del pago de las mismas. Por eso, rechaza que se condicione la demolición a la prestación de garantías suficientes y que se suspenda la ejecución de las sentencias, y dice que ambos trámites deben ser acompañados en el proceso de ejecución.

EL FUTURO

Próximamente el Supremo devolverá los autos a la Sala de lo Contencioso Administrativo de Cantabria, que tendrá vía libre para reactivar los procesos de demolición. Así, requerirá de nuevo a los ayuntamientos afectados para que aporten las escrituras de compra venta de los propietarios a fin de cifrar el valor de las viviendas, que el tribunal ha fijado añadiendo un 30% al precio de adquisición. Concretadas las cuantías, los jueces requerirán al interventor para que en el plazo de tres meses consigne el crédito correspondiente para avalar las indemnizaciones, al tiempo que pedirá al Gobierno que presente los proyectos de demolición y consigne en su presupuesto el importe de las fianzas. El Ejecutivo consignó un total de 4 millones en las cuentas de 2018 para derribos.

Consignadas las indemnizaciones, se procederá al derribo de las viviendas, y solo entonces los afectados serán resarcidos. Para ello, será necesario abrir un procedimiento de responsabilidad patrimonial -primero en vía administrativa, que tiene un plazo de tramitación de seis meses-. Pero si no hay acuerdo, el propietario se verá obligado a otro peregrinaje judicial, con un recorrido mínimo de un año.



ADMINISTRACION DE JUSTICIA

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANTABRIA. SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

Avda Pedro San Martin S/N Santander Teléfono: 942 35 71 24 Fax.: 942 35 71 35 Modelo: TX901

Proc.: PROCEDIMIENTO ORDINARIO

Nº: 000201/2017

NIG: 3907533320170000191

Resolución: Sentencia 000122/2018

Ponente: Esther Castanedo García

Intervención:	Interviente:	Procurador:
Demandante	JOSE RAMON RIOZ COBO	GEMMA RODRIGUEZ SAGREDO
7.15 Demandante	JULIO CESAR RICCIARDIELLO LLAMOSAS	ALBERTO RUIZ AGUAYO
Demandado	GOBIERNO DE CANTABRIA	

S E N T E N C I A n° 000122/2018

Ilmo. Sr. Presidente

Don Rafael Losada Armadá

Ilmos. Sres. Magistrados

Doña Clara Penín Alegre

Doña María Esther Castanedo García

En Santander, a 27 de marzo de 2018.

Vistos los autos correspondientes al recurso contencioso-administrativo nº 201/2017, sustanciado en esta Sala y tramitado conforme a las reglas del procedimiento ordinario, a instancia de **DON JOSÉ RAMÓN RIOZ COBO**, representado por la Procuradora Sra. Rodríguez Sagredo y defendido por el Letrado Sr. Cano Vinagrero, contra la resolución del Consejo de Gobierno de Cantabria de fecha 11 de mayo de 2017, por virtud de la cual se desestima el recurso de alzada interpuesto contra la resolución del a CROTU de fecha 31 de enero de 2017, la cual deniega la legalización de obras en suelo rústico instada, siendo parte demandada el **GOBIERNO DE CANTABRIA**, representado y asistido por el Letrado de sus servicios jurídicos, y parte codemandada **DON JULIO CESAR RICCIARDIELLO LLAMOSAS**, representado por la Procuradora Sra. Ruiz Aguillo y defendido por la Letrada Sra. Costa García Guereta.

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/Index.htm Fecha y hora: 17/04/2018 10:10

Firmado por: Varios

Código Seguro de Verificación 3907533000-eeede7f25ef7bce28e2b50a223f83270ekaMTAA==



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Es Ponente de este procedimiento la Ilma. Sra. Magistrada Doña María Esther Castanedo García.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. En fecha 17 de julio de 2017 se interpuso ante esta Sala recurso contencioso-administrativo contra la resolución del Consejo de Gobierno de Cantabria de fecha 11 de mayo de 2017, por virtud de la cual se desestima el recurso de alzada interpuesto contra la resolución del a CROTU de fecha 31 de enero de 2017, la cual deniega la legalización de obras en suelo rústico instada.

SEGUNDO. La parte recurrente formalizó su demanda en fecha 25 de octubre de 2017, en la que suplicaba una sentencia que declarase que la resolución impugnada no es conforme a derecho, anulando la misma y que reconozca el derecho del actor a construir en suelo rústico de su propiedad la edificación ya existente en los términos y condiciones establecidos en la licencia de obras de 30 de agosto de 1.999, y se condene en costas a la administración.

TERCERO. Se confirió traslado a la Administración demandada para contestación a la demanda, lo que se verificó, en fecha 29 de noviembre de 2017, la que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró pertinentes, solicitó se desestimase íntegramente el recurso con condena en costas a la administración.

La parte codemandada, en su escrito de fecha 12 de enero de 2018, solicitó se desestimase íntegramente la demanda, con imposición de costas a la parte actora.

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/index.html Fecha y hora: 17/04/2018 10:10

Firmado por: Varios

Código Seguro de Verificación 3907533000-ede7125ef7bce28e2b50a223f83270ekaMTAA==



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/index.html Fecha y hora: 17/04/2018 10:10

Firmado por: Varios

Código Seguro de Verificación 3907533000-eede7f25ef7bce28e2b50a223f83270ekamTAA==

CUARTO. En Decreto de fecha 5 de febrero de 2018 se dijo que la cuantía del procedimiento era indeterminada.

QUINTO. No habiéndose solicitado el recibimiento del pleito a prueba, continuó el recurso por sus trámites, se señaló, para votación y fallo del asunto, el día 21 de marzo de 2018.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Se recurre la resolución del Consejo de Gobierno de Cantabria de fecha 11 de mayo de 2017, por virtud de la cual se desestima el recurso de alzada interpuesto contra la resolución del a CROTU de fecha 31 de enero de 2017, la cual deniega la legalización de obras en suelo rústico instada.

El objeto del pleito es de naturaleza estrictamente jurídica, ya que la parte demandante basa sus alegaciones en:

- La indebida aplicación de la LOTRUSCA (Disposición Transitoria 9º).
- La necesidad de aplicar lo previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Jurisprudencia que establece que en los supuestos de retroacción del procedimiento hay que aplicar la normativa vigente en el momento en que se inició el procedimiento retrotraído.

La contestación a la demanda contiene las siguientes alegaciones:

- Es de aplicación lo previsto en la disposición Transitoria 9º de la LOTRUSCA, lo contrario supondría ir en contra del artículo 112 y DT12º de la misma ley.



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/Index.htm Fecha y hora: 17/04/2018 10:10	Firmado por: Varios
Código Seguro de Verificación 3907533000-eeed7f25ef7bee28e2b50a223f83270ekaMTAA==	

La parte codemandada, en su contestación a la demanda alegó:

- Imposibilidad de aplicar la licencia de 1.999.
- Corrección de los criterios de la CROTU.

SEGUNDO: A pesar de la naturaleza estrictamente jurídica del pleito, es necesario hacer referencia los hechos que traen causa del presente procedimiento:

1º.- En 1.999 el Ayuntamiento de Suances concedió una licencia al recurrente para una vivienda prefabricada que fue demolida años después. (Página 2 de la demanda).

2º.- Considerando que la licencia habilitaba genéricamente al recurrente para construir, edificó una casa, la actual.

3º.- En el año 2011, a consecuencia de la denuncia de un vecino, se derivó un procedimiento judicial que acabó con la sentencia en el año 2011, confirmada por la Sala en el año 2014, por la cual se declaraba la anulabilidad de la licencia por no haber tenido el trámite obligatoria de informe de la CROTU, y se requiere al recurrente para la legalización de la obra.

4º.- En trámite de legalización la CROTU informa negativamente, por entender que no se cumple lo previsto en la Disposición Transitoria 9º de la LOTRUSCA. Esta es la resolución impugnada en este procedimiento.

TERCERO. Las reglas sobre la normativa aplicable, propuestas por la parte actora, no pueden ser aplicadas a este pleito, ya que cada licencia administrativa supone la autorización de la administración con respecto a una obra. Si se destruye esa obra y se pretende la construcción de otra, se



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/index.html Fecha y hora: 17/04/2018 10:10

Firmado por: Varios

Código Seguro de Verificación 3907533000-eede7f25ef7bce28e2b50a223f63270ekaMTAA==

debe pedir nueva autorización. Lo mismo si se pretende simplemente modificar, ampliar o acondicionar la primera construcción.

Por lo tanto la nueva licencia, en nuestro caso, el nuevo trámite de legalización de la construcción existente en la actualidad, se tenía que haber solicitado antes de la construcción del edificio, no siendo suficiente la licencia de 1.999 concedida para la casa prefabricada. Y al no haberlo hecho así, la recurrente ha iniciado un proceso de legalización en el año 2015. Por lo que será este año el que haya de tomarse en cuenta para ver si la edificación reúne los requisitos legalmente exigibles, en ese momento.

Es decir, se aplica la regla general del procedimiento administrativo, siendo la normativa aplicable al fondo del asunto, la vigente en el momento de iniciación del mismo, en nuestro caso, el año 2015.

CUARTO: El artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística

dice: *"1. En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de otras leyes:*

- 1.ª Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en el Plan General.*
 - 2.ª No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en este artículo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en los que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.*
 - 3.ª Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, conforme a las normas que el Plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.*
 - 4.ª En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.*
- 2. El procedimiento para la autorización de la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares a que se hace mención en la limitación segunda del número anterior se desarrollará del modo siguiente:*
- 1. Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento respectivo, en la que se hagan constar los siguientes extremos:*
 - a) Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.*



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

Fecha y hora: 17/04/2018 10:10	Firmado por: Varios
Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/index.htm	Código Seguro de Verificación 3907533000-eeed7f25ef7bce28e2b50a22383270ekMTAA==

b) *Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.*

c) *Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.*

d) *Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y de que no se forma núcleo de población.*

2. El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, cuando se trate de capitales de provincia o municipios de más de 50.000 habitantes, o a la Comisión Provincial de Urbanismo respectiva, en los demás casos.

3. El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo o la Comisión Provincial de Urbanismo, según proceda, someterá el expediente a información pública durante quince días en la capital de la provincia.

4. Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva por la autoridad u órgano competente de los enunciados en el número anterior. En la resolución habrá de valorarse la utilidad pública o interés social de la edificación o instalación, cuanto dicha utilidad o interés no venga atribuida por aplicación de su legislación específica, así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural. Si se tratara de edificios destinados a vivienda familiar, habrán de valorarse, en su caso, con arreglo a los criterios del Plan General o Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento, las circunstancias en base a las cuales pueda considerarse que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población.

Resulta que el artículo 44.1.2ª del Reglamento de Gestión Urbanística resultan dos procedimientos a seguir para la autorización de construcciones, edificaciones o instalaciones que, excepcionalmente, son posibles sobre el suelo no urbanizable, a) En caso de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca o de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, no es procedente la autorización de un órgano autonómico, bastando con las licencias municipales correspondientes, b) En cambio, en caso de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como de edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, procede seguir el procedimiento previsto en el artículo 43.3 del Texto Refundido, lo que da lugar a una intervención autonómica, mediante autorización a través del órgano competente de la Comunidad Autónoma, que no excluye la necesidad de la posterior licencia



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/index.html Fecha y hora: 17/04/2018 10:10

Firmado por: Varios

Código Seguro de Verificación 3907533000-eede7f25ef7bce28e2b50a223f83270ekaMTAA==

municipal de obras, a conceder por el procedimiento ordinario del citado Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Así lo tiene declarado reiteradamente la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su interpretación de los preceptos que se acaban de citar (Sentencias de 20 de abril de 1998, 7 de diciembre y 24 de mayo de 1995, 30 de diciembre de 1989 y 25 de octubre de 1982).

QUINTO: En relación con la LOTRUSCA, su Disposición Transitoria Novena, para las construcciones en suelo no urbanizable o rústico, dice: "

Hasta la aprobación del Plan Especial a que se refiere la disposición adicional quinta de la presente Ley, en sus apartados 1 y 2 o de los Planes Generales que incorporen en el suelo rústico las determinaciones a que se refiere el artículo 45. 2.g) de esta Ley, se podrá autorizar la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los ámbitos y con las reglas que se establecen en los apartados siguientes.

2. Los ámbitos en los que se podrán autorizar las construcciones a las que se refiere el apartado anterior son los siguientes:

a) En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978 (RCL 1978, 1965) , únicamente se permitirán estas construcciones cuando la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de cien metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal, si bien no se podrán autorizar estas construcciones en aquellos concretos terrenos que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente, o que dispongan de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

b) En los municipios con Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978 (RCL 1978, 1965) , únicamente se permitirán estas construcciones en el suelo rústico ordinario, y cuando la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de doscientos metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal.

3. Las reglas que deben respetar las construcciones a las que se refiere el apartado 1 son las siguientes:

a) Las características de la edificación serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas del núcleo de población. La edificación que se pretenda llevar a cabo habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/index.html Fecha y hora: 17/04/2018 10:10	Firmado por: Varios
Código Seguro de Verificación 3907533000-eeed7f25ef7bce28e2b50a223f83270ekaMTAA==	

mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio.

b) El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o tradicional en el momento de entrada en vigor de la presente Ley.

c) Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 114 de la presente Ley.

d) Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 62 de esta Ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones a las que se refiere este apartado.

e) La parcela mínima para la edificación será:

1.º De mil quinientos metros cuadrados, cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre a una distancia de hasta cincuenta metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado o del núcleo tradicional.

2.º De 2000 metros cuadrados en el resto de los casos.

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

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

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

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

g) La distancia mínima de la edificación al lindero será de cinco metros.

h) El frente mínimo de parcela a vía pública o camino público o privado, será de tres metros.

4. En las parcelas ya edificadas, computarán a los efectos del límite de ocupación regulado en el apartado anterior las edificaciones existentes, las cuales podrán ser ampliadas hasta los límites previstos en dicho apartado, adaptando, en su caso, las características de dichas edificaciones preexistentes a las previsiones en materia estética y arquitectónica reguladas en esta Ley.

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



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/index.html Fecha y hora: 17/04/2018 10:10

Firmado por: Varios

Código Seguro de Verificación 3907533000-ede7125ef7bce28e2b50a223f83270ekaMTAA==

Según la resolución impugnada, nos encontramos frente a suelo no urbanizable de protección agrícola, es decir, de conformidad con la Disposición Transitoria 2º de la Ley se asimila a suelo rústico de especial protección. Por lo anterior no estamos dentro del ámbito de la DT9º de la LOTRUSCA, y no se puede acceder a la legalización de lo construido.

SEXTO: El artículo 139 establece "*En primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho*" y al desestimarse el recurso procede imponer a la parte demandante las costas causadas en la presente instancia.

FALLO

Desestimamos íntegramente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por **DON JOSÉ RAMÓN RIOZ COBO** contra la resolución del Consejo de Gobierno de Cantabria de fecha 11 de mayo de 2017, por virtud de la cual se desestima el recurso de alzada interpuesto contra la resolución del a CROTU de fecha 31 de enero de 2017, la cual deniega la legalización de obras en suelo rústico instada, siendo parte demandada el **GOBIERNO DE CANTABRIA** y parte codemandada **DON JULIO CESAR RICCIARDIELLO LLAMOSAS**, con expresa condena en costas a la parte recurrente.

Así, por esta nuestra sentencia, que se notificará a las partes con expresión de los recursos que en su caso procedan frente a ella, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/index.htm	Fecha y hora: 17/04/2018 10:10
Código Seguro de Verificación 3907533000-eeed7f25ef7bce28e2b50a223f83270ekalMTAA==	Firmado por: Varios



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANTABRIA. SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

Avda Pedro San Martín S/N
Santander
Teléfono: 942 35 71 24
Fax.: 942 35 71 35
Modelo: 00067

Proc.: **PROCEDIMIENTO ORDINARIO**

Nº: **0000201/2017**
NIG: 3907533320170000191

Ponente: Esther Castanedo García

Intervención:	Interviniente:	Procurador:
Demandante	JOSE RAMON RIOZ COBO	GEMMA RODRIGUEZ SAGREDO
Demandante	JULIO CESAR RICCIARDIELLO LLAMOSAS	ALBERTO RUIZ AGUAYO
Demandado	GOBIERNO DE CANTABRIA	

**DILIGENCIA
LA LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA
D^a. María Fe Valverde Espeso**

En Santander, a 17 de abril del 2018.

Dando cumplimiento al Artículo 248.4 L.OP.J indíquese a las partes que contra la anterior Sentencia **CABE RECURSO DE CASACIÓN** ante la Sala correspondiente, según se trate de recurso de casación ordinario o recurso de casación autonómico, única y exclusivamente, en el caso de que concurra algún supuesto de interés casacional objetivo y con los requisitos legales establecidos, todo ello de conformidad con los artículos 86 y siguientes de la Ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa en redacción dada por Ley Orgánica 7/2015 de 21 de julio. Dicho recurso habrá de prepararse ante ésta Sala del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de **TREINTA DIAS** siguientes a la notificación de esta Sentencia debiendo acompañar el documento que acredite el ingreso de **50 EUROS** en la cuenta de consignaciones de esta Sala en el **Banco de Santander** con el número 3875000085020117, debiendo especificar en el campo "**concepto**" del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "**Recurso**" seguido del código "**24 Contencioso-Casación (50 €)**", y en el campo de observaciones, la **fecha de la resolución** objeto de recurso en formato **dd/mm/aaaa**, con el apercibimiento de que no se admitirá a trámite el recurso cuyo depósito no esté constituido (disposición adicional decimoquinta de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, añadida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial).

LA LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/index.htm Fecha y hora: 18/04/2018 09:00

Firmado por: María Fe Valverde Espeso

Código Seguro de Verificación 3907533000-bf9d76119e464846e986d0a614be285a1soTAA==



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE CANTABRIA.



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

El urbanismo de Cantabria.

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

Capítulo 1. Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

1. Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

2. Reformas legales.

Ley de Cantabria 5/2012, de 11 de diciembre, de Reforma del Régimen Transitorio en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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.

Ley de Cantabria 6/2010, de 30 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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.

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.

- 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.

Capítulo 2. El Plan de Ordenación del Litoral (POL). Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.

1. Descripción

2. Contenido

3. Protección

4. Ordenación

5. Categorías de ordenación

6. Actuaciones integrales estratégicas

7. Actuaciones complementarias

Red de sendas litorales

Educación ambiental

Estudios complementarios sobre el medio

TALLER DE TRABAJO.

Plan de Ordenación del Litoral (POL)

1. Documentos que componen el POL

2. Zonificación

- Área de Protección.
- Área de Ordenación.
- Actuaciones Integrales Estratégicas.
- Actuaciones Complementarias.

TALLER DE TRABAJO

Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje.

TALLER DE TRABAJO

Anteproyecto de las directrices de paisaje de Cantabria. Texto completo.

- Directrices de paisaje de aplicación a la planificación urbanística.
- Directrices de paisaje de aplicación a la planificación territorial y sectorial.
- Directrices de paisaje de aplicación a los proyectos de desarrollo y ejecución.

Capítulo 3. Órganos de ordenación del territorio de Cantabria

PARTE SEGUNDA.

Planeamiento.

Capítulo 4. Instrumentos de la ordenación territorial.

1. Instrumentos de ordenación del territorio
2. Plan regional de ordenación territorial
3. Normas urbanísticas regionales
4. Proyectos singulares de interés regional.
5. Planes Especiales en desarrollo del Plan Regional de Ordenación Territorial, Normas Urbanísticas Regionales, Planes y Normas Comarcales.

TALLER DE TRABAJO.

Planes Territoriales

1. El Plan Regional de Ordenación Territorial
2. Las normas Urbanísticas Regionales
3. Los Proyectos Singulares de Interés Regional
4. El Plan de Ordenación del Litoral

TALLER DE TRABAJO.

Los Proyectos Singulares de Interés Regional

TALLER DE TRABAJO.

La transformación de suelo minero en Torrelavega, Reocín y Cartes, un ejemplo internacional del urbanismo medioambiental.

TALLER DE TRABAJO.

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.).

Capítulo 5. Instrumentos de ordenación urbanística.

1. Instrumentos de ordenación urbanística.
2. Plan General de Ordenación Urbana.
3. Planes parciales.
4. Planes especiales.
5. Estudios de detalle
6. Ordenanzas urbanísticas

TALLER DE TRABAJO

Proyectos de urbanización

TALLER DE TRABAJO.

El Planeamiento cántabro.

1. El Planeamiento.
2. Instrumentos de ordenación del territorio
3. La gestión urbanística
4. Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)
5. Determinaciones particulares para el suelo urbano y el rústico
6. Determinaciones particulares para el suelo urbanizable.
7. Documentos del PGOU
8. Planeamiento de desarrollo
9. Elaboración y tramitación de Planes
 - a. Elaboración y revisión del PGOU
 - b. Modificaciones del PGOU
 - c. Tramitación del planeamiento secundario
 - d. Efectos de la aprobación de los Planes

TALLER DE TRABAJO

Evaluación ambiental del planeamiento urbanístico

Equipo redactor

El informe de sostenibilidad ambiental (ISA)

Memoria resumen. Documentación sobre la versión preliminar (avance) del PGOU

Contenido del informe de sostenibilidad ambiental

1. Análisis ambiental del medio
2. Análisis del plan de ordenación
3. Identificación y valoración de efectos sobre el medio ambiente
4. Descripción de medidas correctoras
 - ◆ medidas protectoras
 - ◆ medidas correctoras

◆ medidas compensatorias

5. Programa de seguimiento

6. Documento de síntesis

El documento de síntesis de la información facilitada en virtud de los apartados del informe de sostenibilidad ambiental

7. Cartografía y documentación complementaria. Cartografía del informe de sostenibilidad ambiental: cartografía del plan (instrumento) urbanístico, cartografía ambiental

Documentación complementaria del informe de sostenibilidad ambiental.

Indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad.

Tipo criterio ambiental indicador.

Calidad del aire (contaminación atmosférica, acústica, lumínica y electromagnética)

Biodiversidad, patrimonio natural y medio rural, paisaje).

Riesgos Naturales y antrópicos.

Movilidad

Gestión de Materiales y de Residuos

Eficiencia Energética

Modalidades de información y consulta. Administraciones públicas

Afectadas y público interesado

Publicidad

Esquema tramitación ambiental en la elaboración de PGOU

Memoria resumen (promotor)

Consultas previas (órg. Ambiental)

Informe Sostenibilidad

Previo (promotor)

Información pública previa

Isa previo + observaciones y sugerencias + avance

Documento de Referencia

Observaciones Y sugerencias

Presupuestos iniciales y orientaciones básicas (avance)

Documento

Aprobación inicial

Memoria Ambiental

Documento aprobación

Provisional

Consultas

Exposición pública

Informes sectoriales

Informe sostenibilidad definitivo (promotor)

Documentación resumen a disposición de publicidad- órgano ambiental

TALLER DE TRABAJO

Normas Urbanísticas Regionales

TALLER DE TRABAJO.

Planes Urbanísticos

TALLER DE TRABAJO.

Interrelación entre PROT, POL, NUR ...

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

TALLER DE TRABAJO.

Planes parciales de iniciativa particular

TALLER DE TRABAJO.

Procedimiento de formación y aprobación de los planes parciales.

1. El trámite previo de suspensión de licencias
2. Avances de los Planes Parciales de iniciativa particular
3. Formulación y aprobación
4. Planes Parciales de iniciativa pública
5. Planes Parciales de iniciativa privada

TALLER DE TRABAJO.

Planes especiales

1. Clases
2. Contenido
3. Determinaciones
4. Tramitación de los Planes Especiales
 - a. La formulación de los Planes Especiales
 - b. Procedimiento
 - c. Informes

TALLER DE TRABAJO.

Estudios de Detalle

1. Objeto
2. Contenido
3. Limitaciones

TALLER DE TRABAJO

Esquemas de documentación requerida en el planeamiento de Cantabria.

TALLER DE TRABAJO.

Esquemas de procedimiento en el planeamiento de Cantabria.

TALLER DE TRABAJO.

Formularios específicos del planeamiento urbanístico en Cantabria.

PARTE TERCERA

Tipificación del suelo.

Capítulo 6. Tipificación del suelo.

1. Tipificación del suelo.

2. Suelo urbano

- a. Suelo urbano no consolidado.
- b. Suelo urbano consolidado

3. Suelo urbanizable

- a. Urbanizable delimitado
- b. Urbanizable residual

4. Suelo rústico.

- a. Suelo rústico de especial protección
- b. Suelo rústico de protección ordinaria

TALLER DEL SUELO

Guía oficial para la tramitación de autorizaciones en suelo rústico en Cantabria.

1. Usos y construcciones que pueden autorizarse.
Suelo rústico de especial protección (SREP).
Resto del suelo rústico de especial protección.
2. Suelo rústico de protección ordinaria (SRPO).
En el suelo rústico de protección ordinaria.
3. Organismo que autoriza.
En suelo rústico de especial protección (SREP).
4. Fases de la tramitación del expediente.
Procedimiento general:
Fase 1.
Fase 2.
Fase 3.
Fase 4.
5. Documentación de carácter general
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.

TALLER DE TRABAJO.

Construcciones en suelo rustico

TALLER DE TRABAJO

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.

1. Regímenes de suelo rústico (de especial protección y ordinario) y construcciones en suelo rústico.
2. Procedimiento para autorizar construcciones según el tipo de suelo rústico.
3. Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico

PARTE CUARTA

Licencias urbanísticas.

Capítulo 7. Licencias urbanísticas.

1. Licencias urbanísticas.
 - a. Actos sujetos
 - b. Actos no sujetos
2. Procedimiento en la concesión de licencias urbanísticas.

3. Silencio administrativo positivo
4. Caducidad y prórroga de licencias.

TALLER DE TRABAJO.

Formularios específicos de licencias urbanísticas en Cantabria.

PARTE QUINTA

Gestión urbanística.

Capítulo 8. Gestión urbanística.

1. Gestión urbanística.
2. Unidades de actuación
3. Aprovechamiento urbanístico.
 - a. Aprovechamiento privatizable.
 - b. Aprovechamiento medio.
 - c. Aprovechamiento privado
4. Gastos correspondientes a la urbanización.

Capítulo 9. Reparcelación urbanística.

1. Reparcelación urbanística.
2. El proyecto de reparcelación.
3. Supuestos en los que no se requiere reparcelación.

TALLER DE TRABAJO.

Formularios específicos de la reparcelación en Cantabria.

Capítulo 10. Los convenios urbanísticos en Cantabria.

Capítulo 11. El sistema de compensación.

1. El sistema de compensación.
2. La junta de compensación.
3. Estatutos de la Junta de Compensación.
4. Incorporación a la junta de compensación.
5. Bases de actuación y proyecto de compensación.
6. Facultades de la Junta de compensación.

Capítulo 12. Sistema de cooperación.

Capítulo 13. Sistema de expropiación

TALLER DE TRABAJO

El deber de realojo y retorno en el urbanismo de Cantabria.

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.

Capítulo 14. Sistema de concesión de obra urbanizadora.

1. Sistema de concesión de obra urbanizadora.
2. Procedimiento y adjudicación del concurso.
3. Ejecución y retribución del concesionario urbanizador.
4. Responsabilidad del concesionario urbanizador.
5. Derechos de los propietarios
6. Derechos del concesionario urbanizador
7. Deberes del concesionario urbanizador.

TALLER DE TRABAJO.

Concesión de obra urbanizadora ejecutado por agente urbanizador.

1. Actuaciones urbanísticas a ejecutar por el agente urbanizador.
2. Régimen jurídico de la concesión de obra urbanizadora
3. Relaciones entre el concesionario urbanizador y los propietarios.
4. Relaciones entre el concesionario urbanizador y la administración actuante.
5. Procedimiento de adjudicación.
 - a. Competencia municipal.
 - b. Notificación a los propietarios del proyecto de cláusulas.
 - c. Contenido del pliego de cláusulas administrativas particulares.
 - d. Información pública.
 - e. Adjudicación provisional.
 - f. Derecho de concesión preferente. Reembolso de gastos.
6. Extinción y caducidad de la concesión.

PARTE SEXTA

Disciplina urbanística

Capítulo 15. Órdenes de ejecución y ruina urbanística.

1. Órdenes de ejecución
2. Ruina urbanística.
3. Expediente de declaración de ruina.
4. Tipos de ruina
 - a. Ruina parcial.
 - b. Ruina total.
5. Efectos de la declaración de ruina urbanística.

TALLER DE TRABAJO.

Formularios específicos de órdenes de ejecución y ruina urbanística en Cantabria.

Capítulo 16. Infracciones y sanciones urbanísticas.

1. Procedimiento sancionador.

2. Incoación de procedimiento sancionador.

3. Instrucción del procedimiento sancionador.

4. Infracciones

- a. Infracciones muy graves.
- b. Infracciones graves.
- c. Infracciones leves.

5. Prescripción de infracciones.

6. Sanciones

TALLER DE TRABAJO

La inconstitucionalidad de la autorización provisional de edificaciones o actuaciones preexistentes (artículo 65 de la Ley del suelo de Cantabria).

TALLER DE TRABAJO.

La inspección urbanística.

TALLER DE TRABAJO.

Formularios del régimen sancionador urbanístico en Cantabria.

PARTE SÉTIMA

Formularios.

A. REPARCELACIÓN FORZOSA

1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa

2. El procedimiento de reparcelación Forzosa

- a. Providencia de alcaldía
- b. Informe de secretaría
- c. Providencia de alcaldía
- d. Publicaciones.
- e. Notificaciones y certificaciones.
- f. Providencias.
- g. Resolución.
- h. Publicaciones.
- i. Informes Técnicos.

MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.

1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.
- c. Modelo 3.
- d. Modelo 4.

2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.

3. Notificación a los interesados.

4. Anuncio.

5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.

- 6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas**
- 7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).**
- 8. Incoación a iniciativa privada: Edicto**
- 9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable**
 - a. Modelo 1.
 - b. Modelo 2.
 - c. Modelo 3.
 - d. Modelo 4.
- 10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación**
 - a. Modelo 1.
 - b. Modelo 2.
- 11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación**
- 12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación**

Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación

 - a. Modelo 1.
 - b. Modelo 2.
- 13. Proyecto de Reparcelación**

Modelo 1
Modelo 2.
- 14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo**
- 15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.**
- 16. Expediente de normalización de fincas**
- 17. Apertura del trámite de información pública**
 - a. Modelo 1
 - b. Modelo 2
- 18. Certificación del resultado del trámite de información pública.**
- 19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal**
 - a. Modelo 1.
 - b. Modelo 2.
- 20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración**
- 21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.**
 - a. Modelo 1.
 - b. Modelo 2.
- 22. Anuncio de aprobación inicial.**
- 23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados**
- 24. Certificación del resultado del trámite de información pública.**
- 25. Tramitación de las alegaciones.**
- 26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.

28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria

30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación

31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación

- a. Modelo 1
- b. Modelo 2
- c. Modelo 3
- d. Modelo 4

32. Anuncio de la aprobación definitiva.

- a. Anuncio de publicación
- b. Notificación a los interesados

33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación

34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva

35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación

36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización

37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación

- a. Formalización mediante escritura pública
- b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad
- c. Protocolización mediante acta notarial
- d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad

38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita

39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación

40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación

41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad

42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.

43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua

44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) .

45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.

B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

1. Expediente administrativo del proyecto de compensación

- a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.
- b. Escrito del propietario único
- c. Actuación municipal
- d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- e. Información pública y notificación a los propietarios.
- f. Adhesión a la Junta de Compensación.
- g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta
- i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación
- j. Informe técnico
- k. Informe jurídico
- l. Aprobación inicial.
- m. Información pública y audiencia de los propietarios
- n. Aprobación definitiva
- ñ. Supuestos especiales.

2. Proyecto de Compensación.

- a. Formulario de Proyecto de compensación

I.- BASES LEGALES

II.-PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA

III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES

IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO .

V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES

VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS

VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN

X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA

XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA

XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO

XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN

- b. Modelo 2.

Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos

Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo

Parcelas resultantes

Gastos de urbanización. Estimación del coste.

Cuenta de liquidación provisional

c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación

I.- BASES LEGALES

II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA

III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES

IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO

V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES

VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS

VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN

X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO

XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA

XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO

XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación

COMENTARIOS PRÁCTICOS.

JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.

3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.

4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación

5. Estatutos de la junta de compensación.

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines

Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes

Título III. De los Órganos de Gobierno

6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.
- c. Modelo 3 (con urbanizador).

7. La inscripción registral de la junta.

- a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación
- b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.
- 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.

8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización

ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

- A) Formulación del proyecto de compensación.
- B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.
- C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.
- D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.
- E) Informe de los servicios técnicos municipales.
- F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-
- H) Formalización del Proyecto de Compensación.
- I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.

EXPONE

C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.

1. Estatutos de la Entidad de Conservación
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.
5. Información pública: Anuncio.
6. Certificación del secretario
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)
9. Notificaciones a interesados.
10. Anuncio público.
11. La asamblea constituyente
12. Adhesión a la entidad
13. Acta de constitución
14. Escritura de constitución.
14. Ratificación de la constitución de la entidad
15. Acuerdo de disolución de la entidad
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias

D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA

1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.

2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios

3. Dictamen jurídico.

4. Aprobación inicial.

5. Anuncios.

6. Aprobación definitiva.

7. Requisitos administrativos.

E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.

1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio

2. Descripción del bien expropiado

3. Descripción de un edificio expropiado

4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración

5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado

6. Hoja de aprecio de la administración

7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.

8. Requerimiento para llegar al común acuerdo

9. Propuesta de adquisición

10. Diligencia de no aceptación de la propuesta

11. Modelo de convenio

FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES.

F. CONVENIOS URBANÍSTICOS.

1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.

2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.

3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.

4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.

5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.

6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización

7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.

8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.

9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.

10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.

11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación

12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.

G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS

1. Providencia de alcaldía
2. Informe de secretaría
3. Textos preliminares y diligencias.
4. Publicidad.
5. Alegaciones.
6. Informes técnicos.
7. Textos finales de convenios. Modelo.
8. Diligencias finales.
9. Informes y dictámenes.
10. Acuerdo plenario.

¿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.

