

LEY DE CANTABRIA 4/1992, DE 24 DE MARZO, DE RESERVAS REGIONALES DE SUELO Y OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS PRIORITARIAS.

(BOC nº 63, de 27 de marzo de 1992)

(BOE nº 124, de 23 de mayo de 1992)

EL PRESIDENTE DE LA DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

Conózcase que la Asamblea Regional de Cantabria ha aprobado y yo, en nombre de Su Majestad el Rey, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.2 del Estatuto de Autonomía de Cantabria, promulgo la siguiente:

LEY de Cantabria 4/1992, de 24 de marzo, de Reservas Regionales de Suelo y otras Actuaciones Urbanísticas Prioritarias.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad con el mandato constitucional de utilización del suelo, de acuerdo con el interés general, atendiendo a la titularidad autonómica sobre la ordenación urbanística, con pleno respeto a la competencia del Estado para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los ciudadanos, surge la necesidad de esta Ley incardinada con el propio texto de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, cuya entrada en vigor ha supuesto un intento de frenar el proceso de continuo crecimiento del precio del suelo y de las viviendas, dotando para ello a las distintas Administraciones Públicas de una serie de mecanismos que posibiliten la consecución de dicho objetivo.

La Ley configura un marco de intervención de la Administración Regional para actuaciones de adquisición de suelo o edificación con diversos destinos sociales. A tal fin, se potencia la técnica de la expropiación y se introducen los derechos de tanteo y retracto, si bien su posible utilización por la Comunidad Autónoma no tiene sino un carácter residual; de ahí que se haga preciso otorgar a los órganos autonómicos, siempre dentro del respeto a la autonomía municipal, un mayor grado de participación en el proceso urbanístico de constitución de reservas de suelo para intervenir en el mercado inmobiliario.

Se establece un procedimiento abreviado para configurar actuaciones prioritarias, en áreas de reserva o de titularidad, esencialmente regional y con la posibilidad de utilizar suelo no urbanizable previamente configurado de reserva o de titularidad regional, a través del correspondiente Plan Especial, introduciendo una modalidad procedimental que se entiende puede facilitar este tipo de actuaciones.

La presente Ley pretende por tanto la consecución de dicho objetivo, otorgando a la Administración Autonómica los mismos medios de los que disponen los entes locales, posibilitando por otro lado el establecimiento de actuaciones urgentes o prioritarias que puedan resolver a corto y medio plazo la disponibilidad del suelo suficiente para llevar a efecto la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

CAPÍTULO PRIMERO

Finalidad y objetivos

Artículo primero.

1. Es objeto de la presente Ley dotar a la Comunidad Autónoma de Cantabria de una serie de instrumentos jurídicos que, de acuerdo con el principio constitucional de la función social de la propiedad, permitan la constitución de reservas regionales de suelo, al objeto de conseguir en su ámbito territorial el establecimiento de usos residenciales, industriales, dotacionales, etc., de conformidad con lo previsto en los distintos instrumentos urbanísticos, así como el ejercicio de acciones públicas de acondicionamiento, mejora, conservación, protección, rehabilitación o cualquier otro fin social.

2. Los instrumentos jurídicos que a tal efecto se establecen consistirán en:

- a) Expropiaciones para la constitución de reservas regionales de suelo.
- b) Delimitación de las áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto.
- c) Actuaciones prioritarias.

CAPÍTULO II

Expropiaciones urbanísticas

Artículo 2º.

1. La Comunidad Autónoma de Cantabria, además de los supuestos contemplados en la legislación urbanística vigente, podrá proceder a expropiaciones urbanísticas para alguna de las siguientes finalidades:

- a) Para la constitución o ampliación de reservas regionales de suelo.
- b) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos de interés social.

2. La delimitación como suelo de reserva a los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

3. La delimitación de las superficies afectadas para su posible expropiación se llevará a efectos mediante acuerdo del Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, previa información pública al menos durante el plazo de un mes, audiencia de los Ayuntamientos afectados e informe de la Comisión Regional de Urbanismo.

Artículo 3º. Una vez que la Comunidad Autónoma de Cantabria haya iniciado los trámites para proceder a la expropiación de terrenos clasificados como no urbanizables, el Ayuntamiento afectado procederá a la modificación de su planeamiento clasificando los mismos como suelo urbanizable o apto para urbanizar en el plazo que se determine por el órgano autonómico correspondiente.

Artículo 4º.

1. Podrá ser beneficiaria de la expropiación cualquier entidad pública o sociedad con capital exclusiva o mayoritariamente público cuyo fin primordial sea la promoción, urbanización o acondicionamiento de suelo, mejora, conservación, protección o rehabilitación de áreas total o parcialmente edificadas.

2. El procedimiento de expropiación preferente será el de tasación conjunta regulado por la legislación urbanística.

Artículo 5º.

1. El pago del justiprecio se podrá efectuar con parcelas resultantes de la propia actuación, o, si no fuera posible, con otras cuyo aprovechamiento urbanístico sea, al menos, equivalente al que tenía el terreno expropiado y su posibilidad de actuación en el tiempo sean análogos.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, previo acuerdo entre las partes, el órgano actuante podrá proceder al pago en efectivo.

Artículo 6º.

Las parcelas resultantes de la urbanización podrán adjudicarse:

a) Directamente a la entidad pública o sociedad que reúna la condición de beneficiaria de la expropiación, que podrá promoverlas por sí, o estableciendo los oportunos convenios con otros promotores públicos o privados, en cuyo caso adquirirán la condición de promotores asimilados, o mediante su enajenación, conforme a las modalidades que cada entidad o sociedad tenga establecidas.

b) Mediante enajenación a través de concurso público de acuerdo con el pliego de condiciones correspondientes aprobado por el Consejo de Gobierno y con precio tasado en un porcentaje respecto a la edificación resultante, o con modalidades distintas adaptadas a sus características en el supuesto de instalaciones industriales, que serán fijadas reglamentariamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

CAPÍTULO III

Derechos de tanteo y retracto sobre suelos y edificaciones

Artículo 7º.

1. La Comunidad Autónoma de Cantabria podrá proceder, al igual que los Ayuntamientos, a la delimitación de áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

2. Los supuestos de delimitación, procedimiento, efectos y otras determinaciones serán coincidentes con los fijados por el título V de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, si bien adaptados a las funciones propias de la Comunidad Autónoma de Cantabria, por lo que se utilizará preferentemente para la adquisición de suelo destinado a vivienda de promoción pública, protección oficial o libre con

precio tasado, actuaciones industriales promovidas por la Comunidad o enjuagar déficit de sistemas y equipamientos, a otras actuaciones de finalidad social acordes con el planeamiento urbanístico.

3. La delimitación de las áreas a que se refiere el apartado primero se llevará a cabo por acuerdo del Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, previa información pública durante un mes, audiencia de las entidades locales interesadas e informe de la Consejería de Ecología, Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y de la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria.

4. La delimitación de las áreas sometidas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será inmediatamente ejecutiva una vez publicado el acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de Cantabria.

Artículo 8º. La delimitación de áreas por parte de la Comunidad deberá especificar, además de las circunstancias determinadas en el artículo 91 de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, las siguientes determinaciones:

a) Ambito geográfico de la zona con referencia a calles, sectores, parcelas catastrales o cualquier otra especificación fácilmente reconocible.

b) Plazo durante el cual queden sometidos a tanteo y retracto los bienes incluidos en el área, que no podrá ser superior a ocho años. El ejercicio de tales derechos se sujetará al procedimiento y requisitos establecidos en la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

c) Destino urbanístico dentro de las modalidades configuradas en el artículo 1. de la presente Ley.

d) Análisis de la posibilidad de llegar a modalidades de adquisición directa del suelo por la Administración Regional o por las entidades o sociedades a que se hace referencia en el artículo cuarto de esta Ley o, en su defecto, necesidad de configurar como área de reserva a efectos expropiatorios.

e) Conveniencia o no de su inclusión en un área de actuación prioritaria, en base a las circunstancias de ejecución del planeamiento, disponibilidad y previsión del suelo destinados a viviendas, instalaciones industriales, equipamientos y sistemas, y otros de finalidad social, en el ámbito territorial donde incida.

CAPÍTULO IV

Actuaciones prioritarias

Artículo 9º.

1. Las actuaciones prioritarias se configuran como un modelo de ordenación, de procedimiento abreviado, a efectuar por la Administración regional cuando se entienda que en determinadas áreas de reserva regional de suelo o de titularidad de la Diputación Regional concurren especiales circunstancias urbanísticas deficitarias dentro de los objetivos de la presente Ley que deban ser afrontados de un modo perentorio.

2. La declaración de actuación prioritaria posibilitará la tramitación inmediata del planeamiento que fuese exigible en las áreas o sectores en que se actúe, de conformidad con la respectiva clasificación del suelo, y sin perjuicio de las eventuales compensaciones de aprovechamiento urbanístico que fuese preciso efectuar en determinadas clasificaciones de suelo, conforme dispone la legislación urbanística.

Artículo 10. El desarrollo urbanístico de las áreas a que se refiere el apartado 1 del artículo anterior a través del procedimiento de actuación prioritaria, se adaptará a las siguientes determinaciones:

1. Declaración de actuación prioritaria por el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, y oídos los Ayuntamientos respectivos y el Consejero de Ecología, Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

2. Tramitación a través de un Plan parcial o de un Plan especial que se adecuará a las condiciones documentales fijadas para los planes parciales.

3. En el suelo no urbanizable, el desarrollo urbanístico mediante el Plan especial, con los mismos estándares requeridos para los planes parciales, será susceptible de variar las condiciones de edificabilidad fijadas originariamente por el Plan General o las Normas Subsidiarias, previo informe del Ayuntamiento afectado, que deberá evacuarse en el plazo máximo de quince días.

Artículo 11. Los planes parciales y especiales se adecuarán al procedimiento establecido en el artículo 41 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana con reducción de los plazos a la mitad, siendo formulados y aprobados, inicial y provisionalmente, por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria como Administración urbanística actuante, información pública, audiencia a los Ayuntamientos y aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno.

Artículo 12.

1. Los usos posibles en las áreas de actuación prioritaria deberán figurar en los correspondientes planes parciales y especiales, debiendo reflejar, en su caso, la programación anual de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo.

2. El Plan parcial o especial recogerá y justificará la modalidad de actuación escogida, en cuanto a tipología de régimen de viviendas y su proporción, acompañada de las reservas especiales que procedan, o, en su caso, características de la industria y del equipamiento.

3. En dichos planes se establecerán los plazos de ejecución de todas las actuaciones.

Artículo 13. Los usos específicos que se configuran son los siguientes:

a) Residencial: Como prioritarios, todas las modalidades de viviendas de promoción pública y protección oficial en las categorías y condiciones actualmente existentes y las que se fijan en el futuro.

b) Polígonos y áreas industriales promovidos por la Comunidad e incluidos en el correspondiente programa de actuación territorial o documentación asimilada al mismo.

c) Equipamientos y sistemas: Los así definidos por la legislación urbanística vigente, con especial incidencia de aquellos que forman parte de áreas de rehabilitación integrada o de remodelación.

d) Excepcionalmente cualesquiera otros de finalidad social aprobados por el órgano competente, a instancia propia o a petición de los Ayuntamientos.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Se autoriza al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo y ejecución de esta Ley.

Segunda. La aplicación de esta Ley se extiende a todo el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, con independencia de cuál sea la

situación de cada Ayuntamiento respecto a la vigencia de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Santander, a 24 de marzo de 1992.