

## TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION de las NORMAS

### CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### **artículo 11. Competencia para el desarrollo de las Normas.**

1. La competencia para el desarrollo y la ejecución de las Normas corresponde al Ayuntamiento de ASTILLERO, sin perjuicio de la participación de los particulares, dentro de las competencias que les otorga la legislación vigente y estas Normas Urbanísticas.
2. Los organismos de las administraciones central y de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA, dentro de sus atribuciones, llevarán a cabo el desarrollo de las infraestructuras, equipamientos y servicios que sean de su competencia, así como también todas aquellas actuaciones en cooperación con el Ayuntamiento para el mejor desarrollo de las Normas Subsidiarias y de sus objetivos y determinaciones.

#### **artículo 12. Desarrollo de las Normas.**

1. Las previsiones de las Normas en suelo urbano serán de ejecución inmediata, sin perjuicio de la redacción de los instrumentos de ordenación necesarios que se señalen para los distintos ámbitos delimitados.
2. Las previsiones de las Normas en suelo apto para urbanizar se desarrollarán a través de Planes Parciales.
3. Las previsiones de las Normas en suelo no urbanizable se desarrollarán a través de Planes Especiales, cuando así se señale, o mediante Licencia municipal directa en los casos en que previamente sea preceptiva la autorización para la construcción por la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA, si ésta fuera favorable y el proyecto se adecuase a las presentes Normas.

#### **artículo 13. Instrumentos de actuación.**

1. El desarrollo de las determinaciones de las Normas podrá llevarse a cabo, según los casos, mediante los siguientes tipos de instrumentos:
  - a) Instrumentos de ordenación.
  - b) Instrumentos de gestión.
  - c) Instrumentos de ejecución.

## CAPITULO 2. INSTRUMENTOS de ORDENACION

### artículo 14. Figuras de planeamiento.

1. Las figuras de planeamiento que habrán de desarrollar las determinaciones de las Normas en los ámbitos que les sean de aplicación de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento y con la Ley de CANTABRIA 1/1997, de 25 de abril, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, serán las que a continuación se reseñan:
  - a) **Planes Parciales (PP).** El Plan Parcial es el instrumento urbanístico cuyo objeto es el desarrollo, mediante su ordenación detallada, del suelo clasificado como apto para urbanizar por la Normas, sin capacidad para modificar las determinaciones de las mismas en dicho tipo de suelo.
  - b) **Planes Especiales (PE).** Los Planes Especiales son el instrumento de desarrollo de las previsiones de las Normas, en los ámbitos por ellas señalados y de acuerdo con los contenidos del Reglamento de Planeamiento en sus artículos 76 y siguientes, con las finalidades que a continuación se mencionan:
    - b.1. Desarrollo del sistema general de comunicación y de sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.
    - b.2. Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
    - b.3. Reforma Interior en suelo urbano (PERI).
    - b.4. Protección del paisaje, las vías de comunicación, el suelo y el subsuelo.
    - b.5. Saneamiento de las poblaciones.
    - b.6. Mejora de los medios urbano, rural y natural.
    - b.7. Cualesquiera otras finalidades análogas.

### artículo 15. Figuras complementarias de planeamiento.

1. Las figuras complementarias de planeamiento que habrán de desarrollar las determinaciones de las Normas en los ámbitos que les sean de aplicación de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento y con la Ley de CANTABRIA 1/1997, de 25 de abril, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, serán las que a continuación se reseñan:
  - a) **Estudios de Detalle (ED).** Su redacción será necesaria para la aplicación de las Normas y de las figuras de planeamiento que las desarrollan en los distintos tipos de suelo de acuerdo con el artículo 65 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y en orden a conseguir alguna de las siguientes finalidades:
    - a.1. Establecer alineaciones y rasantes, completando las contenidas en las Normas y en las condiciones que en ellas se fijen.
    - a.2. Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes previstas por las Normas en suelo urbano y por los Planes Parciales en suelo apto para urbanizar, sin posibilidad de reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, y sin posibilidad de aumentar el volumen edificable resultado de la aplicación de las ordenanzas.
    - a.3. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las Normas o de los Planes Parciales, y completar, en su caso, la red de comunicaciones en ellas definida con los

viales interiores necesarios para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle, todo ello sin que suponga aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y los volúmenes edificables, y sin alterar las previsiones de densidad de población y usos permitidos.

- b) **Catálogos.** Son documentos complementarios de las determinaciones de los Planes Especiales y del planeamiento general conteniendo la relación de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que, por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de protección especial. Se redactarán de acuerdo a lo contenido en el artículo 86 y siguientes del reglamento de Planeamiento.

### **CAPITULO 3. INSTRUMENTOS de GESTION.**

#### **artículo 16. Ejecución de las Normas.**

1. La ejecución de las Normas, de acuerdo con la Ley de CANTABRIA 1/1997, requerirá siempre la aprobación del instrumento de actuación más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.
2. En todo caso, la ejecución de las Normas garantizará la equidistribución de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, ya de general ya local, y de aquellos en que se sitúe el aprovechamiento correspondiente a la Administración, el pago del costo y, en su caso, la ejecución de la urbanización.
3. La ejecución de las Normas se realizará mediante los ámbitos de actuación y sus unidades de ejecución que se delimiten en cada tipo de suelo, salvo en los supuesto de actuaciones asistemáticas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales.

#### **artículo 17. Delimitación de Unidades de Ejecución.**

1. Las Unidades de Ejecución se delimitarán de forma que garanticen el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a la legislación urbanística aplicable, pudiendo ser continuas o discontinuas en su delimitación física.
2. La delimitación de las Unidades de Ejecución podrá hacerse por alguno de los siguientes mecanismos o instrumentos:
  - a) Las propias Normas Subsidiarias.
  - b) Los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior en desarrollo de sus determinaciones.
  - c) En suelo urbano y apto para urbanizar con Plan Parcial por el Ayuntamiento, de oficio o a petición de los particulares interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince (15) días.

#### **artículo 18. Sistemas de actuación.**

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que, cuando no estuviera fijado por las presentes Normas o por el planeamiento de desarrollo posterior, el Ayuntamiento determine para cada caso.
2. Los sistemas de actuación son los siguientes:
  - a) Sistema de compensación.
  - b) Sistema de cooperación.
  - c) Sistema de expropiación.

#### **artículo 19. Sistema de compensación.**

1. La ejecución del planeamiento por el sistema de compensación se regirá en todo por lo contenido en el Capítulo II del Título V del Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
2. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y

ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su delimitación con solidaridad de cargas y beneficios, para lo cual deberán constituirse en Junta de Compensación, excepto en el caso de que todos los terrenos pertenezcan a un propietario único.

3. La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación en el que se formalizará tanto el reparto de cargas y beneficios entre los propietarios interventores como la cesión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita que establezca el planeamiento.
4. Correrán a cargo de la Junta de Compensación tanto el pago de los Proyectos de Urbanización que hayan de redactarse para la ejecución de las obras como la contratación, ejecución y pago de dichas obras de urbanización necesarias en la Unidad de Ejecución.

**artículo 20. Sistema de cooperación.**

1. La ejecución del planeamiento por el sistema de cooperación se regirá en todo por lo contenido en el Capítulo III del Título V del Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
2. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo incluido dentro de la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.
3. Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados.
4. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria en función de alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Supuestos del artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.
  - b) Las parcelas resultantes tras la ordenación de la unidad de ejecución y la deducción del espacio viario y de los terrenos de cesión obligatoria, cumplan las condiciones mínimas de superficie, dimensiones y forma que establezca la ordenanza de aplicación en función de la calificación del suelo afectado por la actuación.

**artículo 21. Sistema de expropiación.**

1. La ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación se regirá en todo por lo contenido en el Capítulo IV del Título V del Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
2. En el sistema de expropiación el Ayuntamiento adquiere los terrenos y bienes incluidos dentro de la preceptiva delimitación del ámbito afectado, de forma individual o conjunta. La fijación del justiprecio expropiatorio se realizará conforme a la Ley de Expropiación Forzosa y el Reglamento de Gestión Urbanística.

3. La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de las siguientes finalidades:
  - a) Ejecución de sistemas generales.
  - b) Desarrollo de unidades de ejecución cuando se fije como sistema de actuación.
  - c) Ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.
  - d) Obtención de terrenos destinados a la construcción de viviendas acogidas al régimen de Protección Oficial o a otros usos declarados de interés público y social.
  - e) Por incumplimiento de los deberes urbanísticos de la propiedad.

**artículo 22. Actuaciones asistemáticas.**

1. En suelo urbano, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, las parcelas, que deberán contar con la condición de solar o garantizar la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación con los requisitos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística en el momento de solicitar la Licencia de Obras, se desarrollarán incorporándose al proceso de obtención gradual de las facultades urbanísticas de acuerdo con las condiciones edificatorias que les conceda la Ordenanza de aplicación.

**artículo 23. Reparcelación.**

1. La ejecución del planeamiento por el método de la reparcelación se regirá en todo por lo contenido en el Título III del Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
2. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios originales en función de sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda conforme a la legislación urbanística vigente.
3. La reparcelación tiene por objeto:
  - a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
  - b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
  - c) La localización en parcelas aptas para la edificación de los aprovechamientos establecidos por las Normas y, de forma concreta, de los correspondientes al Ayuntamiento.

**artículo 24. Parcelación urbanística.**

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o aptos para urbanizar según las presentes Normas. Esta operación no puede dar lugar a parcelas que no cumplan las condiciones de parcela mínima de la Ordenanza que les sea de aplicación, ni a parcelas que pierdan la condición de solar.
2. En suelo no urbanizable podrán realizarse segregaciones o divisiones de terrenos cuando tengan por objeto una racionalización de su explotación o sean consecuencia de divisiones por transmisión intervivos o "mortis causa" siempre que mantenga en las fincas resultantes el cumplimiento en

cuanto a superficie de la unidad mínima de cultivo establecida para cada caso y siempre que no se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población ni se vulnere la Ley de CANTABRIA 9/1994 sobre Usos del Suelo en el Medio Rural.

**artículo 25. Ordenanzas Municipales.**

1. A los efectos de estas Normas tienen la consideración de Ordenanzas Municipales todas las disposiciones derivadas de competencias municipales ordinarias que se refieran a la aplicación del planeamiento urbanístico y de los usos del suelo, y a la regulación de las actividades y de las obras.
2. Se consideran Ordenanzas Municipales todas aquellas actualmente vigentes cuyo contenido y determinaciones no se opongan a lo establecido por las presentes Normas.

**artículo 26. Convenios urbanísticos.**

1. Dentro del marco de la legislación urbanística vigente podrá utilizarse el convenio urbanístico para los siguientes objetivos:
  - a) En fase de planeamiento:
    - a.1. Obtención de mayores equipamientos.
    - a.2. Concreción de las determinaciones urbanísticas.
    - a.3. Localización y ubicación de zonas verdes y espacios libres.
    - a.4. Modificación de las condiciones urbanísticas.
  - b) En fase de gestión o de ejecución:
    - b.1. Agilización de unidades de ejecución y gestión.
    - b.2. Sustitución en metálico de las cesiones de aprovechamiento.
    - b.3. Permuta de aprovechamientos por solares, urbanización o ejecución de obras públicas.
    - b.4. Permuta de aprovechamientos por terrenos.
  - c) Cualesquiera otros que contribuyan a agilizar el planeamiento, su gestión, la obtención de sistemas locales y generales o la obtención de reservas de suelo para operaciones de iniciativa pública.
2. Los convenios urbanísticos no podrán alterar las prescripciones legales ni las normas imperativas del planeamiento, la clasificación del suelo y sus calificaciones, los estándares urbanísticos ni las normas de aplicación directa.
3. No serán objeto de transacción convencional las rebajas de aprovechamiento determinadas como mínimas por las Normas.
4. Los convenios que afecten a la potestad de planeamiento deberán ser aprobados necesariamente por el Pleno del Ayuntamiento, junto con la Modificación del planeamiento que les habilite.
5. En los supuestos de cesiones no exigidas por el planeamiento, articuladas mediante convenios urbanísticos o actas de cesión, el Ayuntamiento de ASTILLERO podrá compensar la cesión efectuada de forma económica, en dinero, o bien compensar la edificabilidad perdida atribuyendo la diferencia en la parcela resultante tras la cesión. La atribución de esta edificabilidad se realizará previo Informe Técnico en el que se acredite la edificabilidad que resulte de la cesión efectuada, no siendo necesario en este trámite la modificación del planeamiento.
6. Los convenios urbanísticos de cesión de suelo a viales con

reconocimiento de edificabilidad suscritos entre la Administración actuante y los ciudadanos firmantes durante los DIEZ (10) años previos a la entrada en vigor de las presentes Normas se entenderán incorporados a las prescripciones del planeamiento si estuvieran documentados o reconocidos por el propio Ayuntamiento de ASTILLERO. La edificabilidad o los aprovechamientos reconocidos en el convenio se sumarán a los atribuidos por la Ordenanza de aplicación.



## CAPITULO 4. INSTRUMENTOS de EJECUCION.

### artículo 27. **Proyectos de Urbanización.**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad general será desarrollar las determinaciones de las Normas en cuanto a obras de urbanización, infraestructura y servicios, de acuerdo con lo contenido en el artículo 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, y también con alguna de las siguientes finalidades concretas:
  - a) Llevar a la práctica en suelo urbano las determinaciones de las Normas.
  - b) Llevar a la práctica en suelo apto para urbanizar la realización material de las determinaciones de los Planes Parciales.
  - c) Ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.
2. En ningún caso un Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación ni alterar las previsiones y determinaciones del planeamiento que desarrollen.
3. Las obras de urbanización susceptibles de ser objeto de un Proyecto de urbanización de forma aislada o agrupadas son las siguientes:
  - a) Movimiento de tierras.
  - b) Pavimentación.
  - c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - d) Red de distribución de agua potable.
  - e) Red de distribución de agua de riego e hidrantes contra incendios.
  - f) Red de distribución de energía eléctrica.
  - g) Red de alumbrado público.
  - h) Red de abastecimiento de gas.
  - i) Red de telefonía y comunicaciones.
  - j) Jardinería y acondicionamiento de espacios libres.
4. En cuanto a documentación, los Proyectos de Urbanización se atenderán a lo establecido en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y su tramitación seguirá el trámite contenido en el artículo 117 del RDL.1/92, de acuerdo con la Ley de CANTABRIA 1/97.

### artículo 28. **Proyectos de Edificación.**

1. Las obras de edificación se agruparán bajo los siguientes epígrafes con objeto de determinar la definición de los proyectos y de las condiciones que han de cumplir en cuanto a documentación específica para su tramitación municipal:
  - a) Obras en los edificios existentes.
  - b) Obras de nueva edificación.
  - c) Obras de demolición.
2. La clasificación de las obras responde a lo establecido en el "Capítulo 2. DEFINICIONES: OBRAS en los EDIFICIOS" del Título III de las presentes Normas Subsidiarias.
3. **Obras en los edificios existentes.** La documentación específica que habrán de contener los proyectos de edificación relativos a

este tipo de obras respecto de la de los proyectos de obras de nueva edificación son los siguientes:

- a) Descripción fotográfica del edificio en su situación actual en su conjunto, de los elementos más característicos y de las zonas e instalaciones que vayan a ser objeto de la intervención que pretende acometerse.
- b) Levantamiento gráfico del edificio en su situación actual.
- c) Descripción pormenorizada de los elementos afectados por las obras.

4. **Obras de nueva edificación.** La documentación que habrán de contener los proyectos de obras de nueva edificación será la relativa al correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución Material con el grado de detalle suficiente y de acuerdo con la normativa técnica aplicable y con la establecida por el Colegio Oficial de Arquitectos en materia de edificación y otros Colegios Profesionales afectados en los otros aspectos posibles del proyecto. En todo caso se incluirán los siguientes documentos:

- 1) Memoria descriptiva de la solución adoptada y de las características de las obras a realizar, así como justificación del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación con expresión de todas aquellas circunstancias que afectasen a la parcela y a sus relaciones con el entorno (fincas colindantes, cuestiones ambientales, aspectos estéticos...).
- 2) Presupuesto, ya global ya pormenorizado (en función del tipo de obra), realizado a partir de una estimación del coste unitario y de una cuantificación de las distintas partidas que forman parte de los trabajos a ejecutar.
- 3) Planos a escala adecuada y convenientemente acotados en los que se definan las características de la edificación objeto del Proyecto. Deberá constar, además, un plano de parcela a escala mínima 1/500 con indicación acotada y precisa de la situación de la edificación proyectada así como del arbolado de interés existente sobre la misma.

5. **Obras de demolición.** La documentación que habrán de contener los proyectos de obras de demolición será la necesaria para la correcta definición de los trabajos a realizar en cuanto a su ejecución y medidas de seguridad a considerar. Constará también la completa definición documental (gráfica y fotográfica) de la edificación a demoler.

#### **artículo 29. Proyectos de Actividades y de Instalaciones.**

1. Los Proyectos de Actividades y de Instalaciones son documentos técnicos cuyo objetivo es la definición, de forma total o parcial, de la maquinaria, equipos mecánicos o instalaciones técnicas necesarios para el ejercicio, en un local apto para tal uso de una actividad concreta.
2. Los Proyectos de Actividades y de Instalaciones se concretarán en alguna de las siguientes figuras:
  - a) **Proyecto de Instalación de Actividad:** define, con carácter previo al inicio de una actividad, los equipos mecánicos y las instalaciones necesarias en un local o edificio para la implantación de la misma.
  - b) **Proyecto de Modificación de Instalación:** define, para una actividad ya en funcionamiento, los nuevos equipos mecánicos o las instalaciones que van a modificarse o a implantarse en un local o edificio.

3. La documentación técnica con que habrán de contar estos Proyectos deberá someterse a las siguientes condiciones:
- a) Redacción por técnico competente.
  - b) Adecuación y cumplimiento de la legislación sectorial vigente para la actividad que vaya a desarrollarse y de las Ordenanzas Municipales correspondientes, así como de la posibilidad de instalación del uso en razón de las presentes Normas.
  - c) Documentación compuesta, como mínimo, por Memoria descriptiva y justificativa de la actividad y su implantación, Planos y Presupuesto.
  - d) Aceptación de la Dirección Facultativa de las Obras a ejecutar por técnico competente.

## **CAPITULO 5. TRAMITACION y GESTION de las NORMAS.**

### **artículo 30. Actos sujetos a Licencia.**

1. Estarán sujetos a la preceptiva Licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos de edificación y los señalados en el artículo 1 del Real Decreto 218/78, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
2. La exigencia de Licencia municipal vincula tanto a los particulares como a las Administraciones públicas, aún cuando afecten a terrenos de dominio público, sin perjuicio de la posibilidad de aplicar los procedimientos previstos en el artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística para razones de urgencia o excepcional interés público y en el artículo 9 del mismo Reglamento para las obras que afecten directamente a la defensa nacional.

### **artículo 31. Obras con Licencias urbanísticas.**

1. Las licencias urbanísticas pueden agruparse en los siguientes tipos:
  - a) Parcelación
  - b) Obras de urbanización.
  - c) Obras de edificación.
  - d) Otras actuaciones urbanísticas.
  - e) Ocupación.
  - f) Actividades.

### **artículo 32. Procedimiento para la obtención de Licencia.**

1. La competencia para otorgar las Licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la legislación urbanística vigente.
2. Las Licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la legislación urbanística aplicable y de las presentes Normas Subsidiarias y sus Ordenanzas.
3. El procedimiento de otorgamiento de Licencia se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local aplicable, debiendo constar en el expediente de concesión de licencia informes técnico y jurídico.
4. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades contra las prescripciones de la legislación urbanística aplicable y de las presentes Normas Subsidiarias y sus Ordenanzas.
5. La concesión de Licencia requerirá la previa aprobación del planeamiento más pormenorizado de aplicación sobre los terrenos afectados por la solicitud.
6. La solicitud de Licencia de obras irá acompañada de la siguiente documentación:
  - a) Instancia en modelo oficial explicando las obras a realizar.
  - b) Oficios de direcciones facultativas de los técnicos competentes legalmente autorizados y visados por sus Colegios profesionales respectivos.
  - c) DOS (2) ejemplares completos del proyecto técnico visados por

- el Colegio profesional correspondiente y compuesto por la documentación técnica exigible, al menos, Memoria, Mediciones, Presupuesto y Planos.
- d) Justificación de que la parcela tiene la condición de SOLAR en el caso de obras de nueva planta.
  - e) Cuando se pretenda edificar en suelo urbano en parcelas que no cuenten con la condición de solar y no estén incluidas en unidades de ejecución, se estará a lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, y será obligatoria como garantía de la realización de las obras de urbanización la aportación de los siguientes compromisos:
    - e.1. En la solicitud de Licencia el solicitante se comprometerá expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
    - e.2. Se prestará fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda y estimada en precios reales de mercado.
    - e.3. En la solicitud de Licencia el solicitante se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a cabo para todo o parte del edificio.
    - e.4. El compromiso a edificar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.
  - f) Cuando se pretenda edificar en suelo urbano en parcelas incluidas en unidades de ejecución que aún no cuenten con la condición de solar, se estará a lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, y será obligatoria como garantía de la realización de las obras de urbanización la concurrencia de las siguientes circunstancias:
    - f.1. Deberá haber ganado firmeza por vía administrativa el acto de aprobación del instrumento de gestión necesario para garantizar la distribución de beneficios y cargas.
    - f.2. El estado de realización de las obras de urbanización deberá ser tal que el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela cuente ya con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
    - f.3. En la solicitud de Licencia el solicitante se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a cabo para todo o parte del edificio.
  - g) Cuando se pretenda edificar en suelo apto para urbanizar, se estará a lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística en cuanto a la necesidad de la aprobación previa del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización y de la ejecución de las obras de urbanización. No obstante, en las condiciones del apartado anterior, se podrá conceder Licencia antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la Licencia sin derecho a indemnización y la pérdida de la fianza depositada, impidiéndose el uso de lo edificado.
8. La resolución de otorgamiento o denegación de Licencia de obras deberá estar motivada en el cumplimiento, o no, de las presentes Normas o de los requisitos formales necesarios para su concesión.
9. Una vez otorgada la Licencia se notificará el acuerdo con la liquidación de la tasa al interesado, que tendrá que satisfacer el pago en el plazo que se señale, al haber aceptado el compromiso de este pago con la solicitud de Licencia. Si en el plazo establecido en la notificación no se procede al pago y retirada de la Licencia, se entenderá que se renuncia a ella y se procederá a declarar su caducidad.

**artículo 33. Licencias en Suelo No Urbanizable.**

1. El Ayuntamiento podrá otorgar Licencias en suelo no urbanizable de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. El procedimiento de tramitación será el legalmente establecido cuando se trate de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca afectada y se ajusten a los planes o normas de la administración competente en materia de agricultura, así como de construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, con los siguientes condicionamientos:
  - a) Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, conforme a lo que estas Normas establecen en su Título V.
  - b) En las actuaciones que afecten a operaciones de división o transmisión de derechos sobre el suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria aplicable.
3. El procedimiento de tramitación para el caso de la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o de viviendas familiares que no den lugar a la formación de núcleo de población en los términos que define el Título V de estas Normas, se ajustará a lo establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo preceptiva para la concesión de Licencia la aprobación definitiva de Autorización de la construcción por la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA tras el trámite de información pública del expediente durante QUINCE (15) días.

**artículo 34. Licencias de parcelación.**

1. En suelo no urbanizable, las divisiones de parcelas estarán sujetas a la preceptiva Licencia municipal, que se otorgará siempre que se ajusten a la legislación agraria aplicable, a lo previsto en las presentes Normas y a las demás disposiciones de aplicación, en especial la Ley de CANTABRIA 9/1994, sobre Usos del Suelo en el Medio Rural.
2. En suelo urbano o apto para urbanizar, las parcelaciones

urbanísticas estarán sujetas a la preceptiva Licencia municipal, que se otorgará siempre que las parcelas resultantes sean aptas para la edificación de acuerdo con las condiciones de parcela mínima que se fijan en las Normas para los distintos tipos de suelo.

3. El Proyecto de Parcelación contendrá los siguientes documentos:
  - a) Memoria justificativa conteniendo las razones para la parcelación y las características de la misma de acuerdo con las determinaciones de las Normas o del planeamiento más específico sobre el que se apoye. Deberán describirse las fincas originales y las fincas resultantes con el grado de precisión adecuado.
  - b) Planos de estado actual a escala mínima 1/1.000 sobre plano parcelario oficial con identificación de las fincas registrales originarias, edificaciones existentes, arbolado y usos del suelo.
  - c) Planos de parcelación a escala mínima 1/1.000 con identificación de las parcelas resultantes y acotación de las mismas en orden a establecer su adecuación a las condiciones de parcela mínima que les sea de aplicación en función de la calificación del suelo establecida por las Normas.
4. La concesión de Licencia de parcelación se entenderá incluida en la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga, así como también con los acuerdos de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle que cuenten con la documentación señalada en el punto anterior.
5. La Licencia de parcelación autorizará el amojonamiento de las parcelas resultantes.
6. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación y gestión que afecten a parcelaciones o reparcelaciones, así como los que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes, como documentación obligatoria para poder inscribir las escrituras de división de terrenos.

**artículo 35. Licencias de obras de urbanización.**

1. Toda obra de urbanización estará sujeta a la preceptiva Licencia municipal.
2. Cuando las obras de urbanización se encuentren incluidas dentro de un Proyecto de Urbanización, la aprobación definitiva del mismo supondrá el otorgamiento de la Licencia de obras de urbanización, sin perjuicio del cumplimiento de los condicionantes que pudieran matizar la aprobación citada.
3. Cuando las obras de urbanización no se encuentren incluidas dentro de un Proyecto de Urbanización su tramitación se ajustará a lo previsto para las Licencias de obras de edificación.

**artículo 36. Licencias de obras de edificación.**

1. Toda obra de edificación estará sujeta a la preceptiva Licencia municipal.

2. El otorgamiento o denegación de la Licencia de obras de edificación requerirá, para su resolución, aparte la adecuación de la actuación prevista a las condiciones y ordenanzas establecidas en las Normas y demás normativa aplicable, la acreditación de las siguientes circunstancias:
  - a) Adecuación de la parcela al ordenamiento urbanístico de las Normas.
  - b) Formalización efectiva de las cargas urbanísticas definidas por el planeamiento en el caso de actuación por unidades de ejecución.
  - c) Fijación de alineaciones y rasantes sobre la parcela.
  - d) Acreditación de la condición de solar para la parcela en actuaciones asistemáticas y de la terminación de las obras de urbanización en unidades de ejecución, excepto que se garantice, en las condiciones fijadas por estas Normas, la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización.
  - e) Obtención simultánea de la licencia de actividades que, en su caso, requiera el uso que se pretenda instalar, así como de los permisos y autorizaciones que, en razón de la aplicación de servidumbres, criterios de protección y normativas sectoriales que puedan afectar a la edificación, sean preceptivos.
  - f) Asunción de la dirección facultativa por técnicos competentes para el desarrollo de las obras en razón de su naturaleza y alcance.
  - g) Cuantos requisitos sean exigibles en relación con las presentes Normas y con el planeamiento pormenorizado de aplicación.
4. El otorgamiento de la Licencia de obras de edificación determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con las Normas.

**artículo 37. Caducidad y suspensión de Licencias.**

1. El acto de otorgamiento de la Licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, que serán los que a continuación se exponen:
  - a) **Iniciación.** Las obras objeto de la licencia se iniciarán en un plazo no superior a SEIS (6) meses desde la notificación de la concesión de la misma, pudiendo solicitarse, por causa justificada, y por dos veces, una prórroga de inicio para un período de SEIS (6) meses.
  - b) **Interrupción.** Una vez comenzadas las obras, no podrán quedar interrumpidas por un período superior a CINCO (5) meses, pudiendo solicitarse, por causa justificada, una prórroga para un período de TRES (3) meses.
  - c) **Finalización.** Las obras terminarán en un plazo de TREINTA (30) meses a contar desde su inicio, pudiendo solicitarse, una vez terminada la fase de acabado de cubierta y cerramiento de fachadas, una prórroga por un período de SEIS (6) meses.
2. La extinción del derecho a edificar por la caducidad de la Licencia se producirá por incumplimiento de los plazos fijados en el punto anterior mediante declaración formal en expediente tramitado con audiencia del interesado.
3. La caducidad de la Licencia comportará la imposibilidad de continuar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización expresa del Ayuntamiento, las obras necesarias para garantizar la seguridad de las personas y



bienes y el valor de la edificación ya realizada.

4. Las Licencias de obras concedidas sobre la base de un Proyecto Básico se extinguirán en sus efectos si en el plazo de TRES (3) meses desde su notificación no se presentase a trámite el correspondiente Proyecto de Ejecución.
5. La suspensión de la eficacia de una Licencia de obras se producirá una vez se compruebe el incumplimiento de sus condiciones y tendrá vigencia hasta que no se subsanen las mismas de forma efectiva.

**artículo 38. Licencias de instalaciones y actividades.**

1. Están sujetos a licencia de actividad y de instalación todos los proyectos contemplados en el artículo 28 de las presentes Normas siempre que, en el caso de modificación o sustitución de las instalaciones, dicha variación suponga un cambio en cuanto a las características de la misma y de sus factores de control (potencia, emisión de ruidos, olores, humos, vibraciones...).
2. La concesión de licencias de actividades y de instalaciones requerirá el cumplimiento de las condiciones urbanísticas contenidas en estas Normas que sean de aplicación por razones de las obras, los usos y demás aspectos regulados por ellas.
3. En el caso de actividades afectadas por la tramitación de expedientes de cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, será necesario el informe favorable del Organismo competente respecto al establecimiento de las medidas correctoras a que hubiere lugar, siendo motivo de pérdida de eficacia de la licencia la comprobación de la inaplicación o de la deficiencia de dichas medidas correctoras.

**artículo 39. Licencias de ocupación.**

1. La Licencia de ocupación tiene por finalidad la autorización de la puesta en uso de los edificios o instalaciones, con el trámite previo de la comprobación de que las obras han sido realizadas conforme a las condiciones de la licencia otorgada en cuanto a las propias obras y al uso al que van a destinarse, y de que se encuentran aptos para esa puesta en uso.
2. Estarán sujetas a licencia de ocupación los siguientes actos:
  - a) Primera utilización de edificaciones de nueva planta y de todas aquellas en que las obras hayan alterado la configuración arquitectónica de las mismas o de los usos a que se destinan.
  - b) Puesta en uso de instalaciones y apertura de establecimientos industriales o comerciales.
  - c) Modificación del uso en los edificios.
3. En los casos de primera ocupación de las edificaciones será necesaria la acreditación de las siguientes circunstancias relativas a las obras, instalaciones o cambios de uso:
  - a) Certificación final de obras de la Dirección Facultativa de las mismas cuando así la requiera el tipo de obra ejecutada.
  - b) Licencia de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones que puedan verse afectadas en función del uso al que vaya a destinarse la construcción, así como todas las autorizaciones administrativas de carácter sectorial

- que sean de aplicación.
- c) En el caso de no ser necesaria la Dirección Técnica Facultativa de las obras, certificación de las Compañías suministradoras de gas y electricidad acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
  - d) Terminación y recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización en el caso del compromiso de ejecución simultánea con la edificación.
  - e) Liquidación y abono de las tasas municipales.
4. Las compañías suministradoras de servicios requerirán, para su actividad, la obtención de la preceptiva licencia de primera ocupación.

## **CAPITULO 6. INCIDENCIA sobre SITUACIONES EXISTENTES.**

### **artículo 40. Situaciones de fuera de ordenación.**

1. A los efectos del artículo 137 del RDL.1/92, de acuerdo con la Ley 1/97 de CANTABRIA, se consideran como fuera de ordenación los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas que resulten disconformes con las mismas por alguno de los siguientes motivos:
  - a) Ocupar suelo calificado como viario o espacio libre público por las Normas o sus instrumentos de desarrollo.
  - b) Desarrollar usos considerados como incompatibles por las presentes Normas para la calificación de suelo en que se ubican, especialmente considerados los usos productivos. Albergar usos cuya repercusión ambiental sobrepase los límites establecidos por la legislación vigente en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
  - c) Estar señalados expresamente por las presentes Normas como fuera de ordenación.
  - d) Provenir de situaciones urbanísticas no legalizables.
2. En estos edificios no podrán realizarse obras diferentes de las siguientes, en función de la causa que origina la situación de fuera de ordenación:
  - a) En el supuesto 1.a) únicamente se podrán realizar obras destinadas a mantener las obligadas condiciones de higiene y ornato de las edificaciones. Excepcionalmente, y previos los preceptivos informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales con carácter favorable, podrán autorizarse obras tendentes a la implantación de un uso productivo comercial en categoría 1 y situación primera que, en todo caso, no se considerarán a efectos de un posible incremento del valor expropiatorio de la edificación.
  - b) En el supuesto 1.b) podrán realizarse obras para el mantenimiento de las condiciones de higiene y ornato así como obras de conservación que no afecten a elementos estructurales del edificio. En todo caso, se permitirán también todas las obras tendentes a la sustitución del uso incompatible por un uso de los considerados como característico o compatible por las presentes Normas.
  - c) En el supuesto 1.c) podrán realizarse obras para el mantenimiento de las condiciones de higiene y ornato así como aquellas obras de conservación y consolidación cuyo importe no suponga un costo superior al QUINCE (15) por CIENTO del valor del inmueble (excluyendo el valor del suelo) y no superando nunca un monto total de DIEZ (10) millones de pesetas.
  - d) En el supuesto 1.d) no podrá realizarse obra alguna.

### **artículo 41. Situaciones de fuera de ordenanza.**

1. Se consideran como fuera de ordenanza los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas que, sin encontrarse en situación de fuera de ordenación, resulten disconformes con las mismas por incumplir bien el parámetro de la edificabilidad máxima bien las condiciones de edificación de la Ordenanza específica que les afecta en lo referente a alineaciones vinculantes, así como a condiciones geométricas y de forma y posición de la edificación.

2. Las obras permitidas en estos edificios serán las necesarias para eliminar la situación de fuera de ordenanza, así como también las de conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración, siempre que el importe de las obras a ejecutar no supere el CUARANTA (40) por CIENTO del valor actual de la edificación (excluido el valor del suelo).

**artículo 42. Situaciones preexistentes.**

1. La entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias supone la derogación del planeamiento anterior.
2. Los instrumentos de planeamiento de rango inferior que en el momento de entrada en vigor de las presentes Normas no contasen con acuerdo de aprobación definitiva deberán adaptar sus determinaciones a lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias.
3. Los instrumentos de planeamiento de rango inferior que, contando con acuerdo de aprobación definitiva en el momento de entrada en vigor de las presentes Normas, no se modifiquen de forma expresa por las mismas se considerarán vigentes y se regirán por sus determinaciones y ordenanzas específicas. En todo lo no regulado por ellos serán de aplicación las nuevas Normas Subsidiarias.

## **CAPITULO 7. CONTROL de la EJECUCION de las OBRAS**

### **artículo 43. Inspección de la ejecución.**

1. Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de QUINCE (15) días la fecha prevista de inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo y el señalamiento de la alineación oficial si la hubiera, acto en el que deberá estar presente algún representante de la Dirección Facultativa de la Obra junto con el Técnico Municipal.
2. Este señalamiento se efectuará a instancias del promotor y la suscripción del acta de replanteo eximirá a los actuantes de ulteriores responsabilidades administrativas por dicha causa, excepción hecha de posteriores incumplimientos del replanteo aprobado. En todo caso, la inactividad del Ayuntamiento en este acto no interrumpirá los plazos para el inicio de las obras.
3. El vallado de las obras con frente a vía pública deberá garantizar el paso de personas en las exigibles condiciones de seguridad para no interrumpir el tráfico peatonal de la vía que pudiera invadirse. Será de obligado cumplimiento el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se aprueban las Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción, así como todas las disposiciones vigentes en materia de seguridad en el trabajo, y se garantizará, mediante Dirección Facultativa por técnico competente, la seguridad en la instalación de andamios y grúas que pudieran afectar a vías públicas.
4. Toda alteración de un proyecto que haya sido objeto de Licencia durante el transcurso de las obras deberá someterse a autorización municipal previa, salvo las modificaciones constructivas o de ajuste e interpretación del proyecto.
5. Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de DIEZ (10) días la fecha prevista de terminación de las obras y de todas aquellas fases de las mismas que estén obligadas a inspección o control municipal en los términos establecidos por la Licencia de obras. La inspección municipal se ceñirá únicamente a la adecuación de las obras en curso al proyecto autorizado y al cumplimiento de los términos de la Licencia en todos los aspectos regulados por ella.

### **artículo 44. Conclusión de las obras.**

1. La finalización de las obras sometidas a Licencia supondrá, por parte del propietario de las mismas, la conclusión de los siguientes trabajos:
  - a) Retirada de todos los andamios, vallados, protecciones, escombros y material sobrante de la obra.
  - b) Reposición y construcción del piso definitivo de las aceras y calzadas, incluso bordillos, conducciones, alcorques, arbolado y todos aquellos elementos urbanísticos afectadas por las obras. Las condiciones de Licencia establecerán también las necesidades urbanas que afecten a la instalación o construcción interesada por ella en cuanto a la reposición o a la nueva disposición de contenedores de basuras, arbolado, farolas y demás elementos urbanos que se estimen convenientes.

2. La licencia de ocupación requerirá como trámite previo indispensable la comprobación sobre el terreno por los Servicios Técnicos Municipales de la finalización de los trabajos señalados en el artículo anterior.
3. El incumplimiento de cualquiera de los términos de la Licencia otorgada, ya en cuanto a plazos ya en cuanto a conclusión de las obras o de los trabajos mencionados en este artículo, dará lugar a la actuación del Ayuntamiento en los términos que se consideren oportunos para remediar las deficiencias constatadas con cargo a las garantías para la urbanización constituidas por el promotor al inicio de las obras.
3. Los promotores deberán comunicar por escrito al Ayuntamiento la terminación de las obras, acompañando el escrito con Certificación de Final de Obra suscrito por la Dirección Facultativa de las mismas visado por el Colegio Profesional correspondiente. Los Servicios Técnicos Municipales comprobarán en visita de inspección la adecuación de las obras a la Licencia concedida y determinarán la procedencia de la cesión de licencia de ocupación o la necesidad de subsanación de las deficiencias que hubieran podido detectarse.

**artículo 45. Recepción de las obras de urbanización.**

1. Los promotores deberán comunicar por escrito al Ayuntamiento la terminación de las obras de urbanización, acompañando el escrito con Certificación de Final de Obra suscrito por la Dirección Facultativa de las mismas visado por el Colegio Profesional correspondiente, así como planos de estado definitivo, documentos de conformidad de las compañías suministradoras con los distintos servicios y compromisos del promotor en lo relativo a cesión de terrenos y conservación de las obras. Los Servicios Técnicos Municipales comprobarán en visita de inspección la adecuación de las obras a la Licencia concedida y determinarán la procedencia de la recepción de la urbanización o la necesidad de subsanación de las deficiencias que hubieran podido detectarse.
2. La formalización por los propietarios de la Unidad de Ejecución de las cesiones de terrenos destinados a viales, zonas verdes, dotaciones públicas y, en su caso, el DIEZ (10) por ciento del aprovechamiento, a favor del Ayuntamiento, será requisito previo indispensable para la recepción provisional de las obras de urbanización.
3. La firma del acta de recepción provisional supondrá, para el Ayuntamiento, la asunción del deber de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones públicas, salvo que esta obligación recaiga sobre los propietarios con carácter voluntario u obligatorio por alguna consideración expresa.
4. Durante el período de garantía previo a la recepción definitiva, el promotor será el responsable de la reparación de los daños derivados de vicios ocultos que pudieran producirse.

**artículo 46. Infracciones.**

1. Las infracciones en materia de licencias y ejecución de obras

se regularán en todo conforme a lo establecido en los Título II y III del Reglamento de Disciplina Urbanística, referentes a protección de la legalidad urbanística y a las infracciones urbanísticas y sus sanciones.

## **CAPITULO 8. DEBER de CONSERVACION**

### **artículo 47. Contenido del deber de conservación.**

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, construcciones y edificaciones deberán mantenerlos en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Se consideran contenidas en el deber de conservación de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 6/98 y con el artículo 245.1 del RDL.1/92 las siguientes:
  - a) Obras de mantenimiento y conservación cuyo objeto sea evitar la merma o deterioro de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como la consolidación del correcto funcionamiento de los servicios e instalaciones de los edificios y locales.
  - b) Obras de reparación que repongan las correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de las construcciones e instalaciones así como las condiciones mínimas de uso, siempre que el importe de dichos trabajos no supere el CINCUENTA (50) por ciento del valor actual del inmueble excluido el valor del suelo.
3. El deber de conservación corresponde a los propietarios de los inmuebles y construcciones, sin perjuicio de los derechos y obligaciones a que los posibles arrendatarios se vean sometidos en cumplimiento de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

### **artículo 48. Conservación de urbanizaciones.**

1. El propietario de cada parcela es responsable de la conservación en buen estado de funcionamiento de todas las redes interiores de servicio. Así mismo, en urbanizaciones particulares, los propietarios correrán a cargo con los gastos de mantenimiento de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, alumbrado y resto de elementos constitutivos de la urbanización.
2. El Ayuntamiento podrá señalar la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras de conservación cuando las circunstancias así lo aconsejen.
3. Las entidades de conservación se regirán por lo establecido en los artículos 24 y siguientes del Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, que, a estos efectos, se incorpora como normativa aplicable en estas Normas Subsidiarias en cuanto a la constitución, organización, derechos, deberes y funcionamiento de las citadas entidades.
4. Los estatutos y régimen de funcionamiento de las entidades urbanísticas colaboradoras regularán su constitución, funcionamiento, derechos y obligaciones de carácter económico y de otro orden, así como su régimen de mantenimiento.
5. En todo caso, se considerarán la urbanización y sus elementos, y de forma específica, terrenos, viario y dotaciones, como bienes de dominio y uso público, si bien adscritos a la entidad que los conserve.



6. Las entidades urbanísticas colaboradoras de conservación ya existentes o las comunidades de propietarios que realicen estas funciones deberán adaptar su régimen de funcionamiento a lo dispuesto en los números anteriores.

**artículo 49. Conservación de solares.**

1. Los solares deberán estar cercados en todo su perímetro libre mediante vallas cuyas características se consideren adecuadas por los Servicios Técnicos Municipales en función de las condiciones contenidas en el artículo 123 de estas Normas.
2. Todos aquellos elementos que puedan generar peligros de accidentes, como por ejemplo, pozos o desniveles, deberán estar suficientemente protegidos.
3. Los solares deberán permanecer limpios de maleza y de basuras en evitación de posibles causas de incendio, malos olores o problemas sanitarios por la proliferación de insectos o roedores transmisores de enfermedades.
4. Los solares deberán respetar las servidumbres de paso de redes de abastecimiento y distribución y todas aquellas que pudieran ser de aplicación.

**artículo 50. Conservación de edificaciones.**

1. Los propietarios de los inmuebles deberán mantener en adecuada situación de conservación y funcionamiento las acometidas de las redes de servicio, así como también se deberán preservar las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato que a continuación se explicitan.
2. **Seguridad:** el mantenimiento de los edificios en condiciones mínimas de seguridad garantizará, al menos, los siguientes aspectos:
  - a) Estanqueidad al paso del agua en cubiertas y cerramientos.
  - b) Protección de la estructura ante incendios de acuerdo con lo regulado por la NBE.CPI.96 y demás normativa concurrente según el artículo 110 de estas Normas.
  - c) Estabilidad resistente de la estructura del edificio, así como protección de la misma ante los efectos de la corrosión o de agentes agresores y ante posibles filtraciones lesivas para la cimentación.
  - d) Estabilidad de los materiales de cobertura, fachada y cerramientos ante posibles riesgos para las personas y los bienes por problemas de sujeción.
3. **Salubridad:** el mantenimiento de los edificios en condiciones mínimas de salubridad garantizará, al menos, los siguientes aspectos:
  - a) Mantenimiento en buen estado de uso y utilización de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, y elementos de ventilación e iluminación.
  - b) Limpieza adecuada y suficiente de los edificios y sus espacios libres en evitación de posibles malos olores o problemas sanitarios por la proliferación de insectos o roedores transmisores de enfermedades.
  - c) Conservación en buen estado de los elementos emisores de humos y partículas y de sus elementos de control y regulación.

4. **Ornato público:** la conservación de los edificios en condiciones mínimas de ornato público garantizará, al menos, el mantenimiento adecentado de las fachadas a través de operaciones de limpieza, pintura, reparación o reposición de los materiales de revestimiento.

**artículo 51. Conservación del patrimonio catalogado.**

1. Se regirá en todo por lo establecido en el Título X de estas Normas.

## CAPITULO 9. DECLARACION de RUINA de los EDIFICIOS

### artículo 52. Supuestos de ruina.

1. De acuerdo con el artículo 247 del RDL.1/92, y al amparo de la Ley 1/97 de CANTABRIA, se declarará el estado de ruina de cualquier edificio o construcción que incurra en alguno de los siguientes supuestos:
  - 1) **Ruina inminente:** el edificio, dada la gravedad de su estado, amenaza con el derrumbamiento próximo. Se trata de una situación de peligro inmediato que requiere la urgencia en la actuación de la autoridad municipal para que, con la mayor rapidez y por motivos de seguridad, disponga lo necesario para impedir los daños a las personas y los bienes.
  - b) **Ruina económica:** el coste de las obras necesarias para la reparación del edificio es superior al CINCUENTA (50) por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas establecido a partir del valor de reposición de la edificación depreciado en razón de la antigüedad de la misma, excluido el valor de suelo.
  - c) **Ruina técnica:** el edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
  - d) **Ruina urbanística:** las obras requeridas en el edificio no pueden ser autorizadas por encontrarse en situación de fuera de ordenación.
2. El procedimiento de declaración del estado ruinoso de las construcciones se tramitará de acuerdo con lo establecido en los artículos 17 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### artículo 53. Efectos de la declaración de ruina.

1. De acuerdo con el artículo 247 del RDL.1/92, y al amparo de la Ley 1/97 de CANTABRIA, la declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, en los términos establecidos en el artículo 228 del mencionado RDL.1/92, de acuerdo con la Ley 1/97 de CANTABRIA, y la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha inclusión, debiendo ser sustituidos o rehabilitados conforme a las previsiones del planeamiento.
2. Quedarán excluidos de este tratamiento los edificios y construcciones catalogados para su protección por estas Normas en su Título X.

### artículo 54. Actuaciones de urgencia.

1. De acuerdo con el artículo 247 del RDL.1/92, y al amparo de la Ley 1/97 de CANTABRIA, si existiera urgencia y peligro por posibles daños graves para personas o bienes el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad y por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes y la adopción de las medidas necesarias de seguridad.