

**A LA COMISIÓN DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE**

El Grupo Parlamentario Popular en virtud del presente escrito y de conformidad con lo establecido en el artículo 118 del vigente Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas parciales al Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria [11L/1000-0010], presentada por el Gobierno de Cantabria.

17 de septiembre de 2026

Portavoz G. P. Popular

Enmienda 1

ENMIENDA DE ADICIÓN.

Se propone añadir un nuevo artículo 3 bis en el proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“Artículo 3 bis. Concepto de domicilio a efectos de la presente ley.

1. A los efectos de esta ley, se entiende por domicilio el espacio físico que constituye el centro de la vida personal y familiar de una persona, cuya protección deriva de la realidad material de su uso habitacional y de su función como ámbito de desarrollo de la vida privada.

2. El concepto de domicilio se determina atendiendo a criterios materiales y funcionales, en particular:

- a) El uso efectivo del inmueble como lugar de residencia habitual o de vida;
- b) El desarrollo en él de la vida personal, familiar y doméstica;
- c) El arraigo de la persona en dicho espacio, en relación con su entorno social y comunitario.

3. Este concepto tendrá carácter autónomo y se aplicará exclusivamente a los efectos de la presente ley, sin perjuicio de los distintos conceptos de domicilio existentes en el ordenamiento jurídico a efectos procesales, fiscales o penales.

4. En particular, la consideración de un inmueble como domicilio a efectos de esta ley no dependerá exclusivamente de criterios formales o administrativos, sino de la realidad efectiva de su uso como espacio de vida, de conformidad con los principios de protección del derecho a la vida privada y familiar reconocidos en el Derecho internacional y europeo.”

MOTIVACIÓN:

Se considera necesario.

Enmienda 2

ENMIENDA DE ADICIÓN.

Se propone añadir un nuevo artículo 3 ter en el proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“Artículo 3 ter. Concepto de persona vulnerable afectada por un lanzamiento.

1. A los efectos de la presente ley, se considerará persona vulnerable afectada por lanzamiento aquella que, como consecuencia de la interposición de una demanda judicial que pueda implicar el lanzamiento de su domicilio habitual, o de la ejecución de una resolución judicial que conlleve dicho lanzamiento, se encuentre en una situación de especial fragilidad económica, social o personal que le impida acceder o mantener una alternativa habitacional adecuada.

2. La situación de vulnerabilidad se apreciará mediante una valoración individualizada, atendiendo conjuntamente, entre otras, a las siguientes circunstancias:

- a) La insuficiencia de ingresos de la persona afectada o de su unidad de convivencia, conforme a los criterios establecidos en la normativa estatal aplicable en materia de protección de deudores hipotecarios y arrendatarios en situación de vulnerabilidad. En el resto de casos se atenderá a que los ingresos de las personas afectadas no superen el límite de 2 veces el Indicador Publicado d Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM), con los incrementos previsto sen el artículo 441.7 LEC.
- b) La concurrencia de circunstancias personales o familiares que incrementen la situación de riesgo, tales como la presencia de menores de edad, personas mayores, personas con discapacidad, dependencia o enfermedad grave, víctimas de violencia de género, unidades familiares monoparentales o situaciones equivalentes de especial necesidad.
- c) La inexistencia de alternativa habitacional adecuada, valorada en atención a la disponibilidad real de vivienda, a las condiciones del mercado, al acceso efectivo a recursos públicos o privados y a la aptitud de la eventual solución habitacional para preservar la unidad de convivencia.
- d) La afectación del inmueble como domicilio habitual, entendido como el espacio de desarrollo efectivo de la vida personal y familiar, en atención a la existencia de vínculos estables, continuados y materialmente acreditables con el mismo.
- e) La concurrencia de situaciones de exclusión social o riesgo de exclusión, apreciadas por los servicios sociales competentes, así como cualquier otra circunstancia análoga que revele una especial dificultad para afrontar la pérdida de la vivienda.

3. La condición de persona vulnerable deberá ser acreditada mediante informe de los servicios sociales competentes, emitido en coordinación con el órgano judicial, de conformidad con lo previsto en la legislación procesal civil y sin perjuicio de la documentación complementaria que reglamentariamente pueda exigirse.

4. La apreciación de la vulnerabilidad se realizará en todo caso conforme al principio de proporcionalidad, atendiendo a las circunstancias concretas de cada supuesto, a la intensidad de la afectación del domicilio habitual y a la posibilidad real de acceder a una solución habitacional alternativa.

5. La consideración de persona vulnerable a los efectos de esta ley no excluirá la ponderación de los derechos e intereses legítimos de las demás partes afectadas por el procedimiento judicial, ni alterará por sí misma las competencias atribuidas a los órganos jurisdiccionales por la legislación procesal.”

MOTIVACIÓN:

Se considera necesario.

Enmienda 3

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN.

Se propone modificar el artículo 49 del Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE.

“1. A los efectos de la presente ley, se considerará ocupación ilegal toda ocupación de una vivienda o inmueble realizada sin el consentimiento de su propietario o del poseedor legítimo con facultades para autorizar su uso, y sin la concurrencia de título jurídico habilitante que legitime dicha ocupación.

2. A los exclusivos efectos de la presente ley, la ocupación tendrá la consideración de flagrante desde el momento en que se produzca y mientras se mantenga la permanencia del ocupante en el inmueble sin el consentimiento del propietario o del poseedor legítimo con facultades para autorizar su uso, en particular cuando, mediando requerimiento expreso, no se proceda a su inmediato desalojo.”

MOTIVACIÓN:

Se considera necesario.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN.

Se propone modificar el artículo 51 del Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“1. En caso de ocupación flagrante, la Policía local procederá, en el ámbito de sus competencias, al desalojo inmediato de las personas ocupantes, respetando los procedimientos legales existentes, la competencia de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado y comunicándolo a los servicios sociales cuando se detecte la presencia de personas o colectivos vulnerables afectados por el desalojo.

2. En todo caso, se adoptarán las siguientes medidas:

a) La administración autonómica y los ayuntamientos impulsarán recursos de asistencia social para facilitar alternativas habitacionales para las personas ocupantes en situación de vulnerabilidad.

b) En colaboración con las autoridades judiciales, se agilizarán los trámites administrativos y legales necesarios para la restitución del inmueble a su titular legítimo. En especial, se facilitará a la autoridad judicial toda la información disponible sobre las personas ocupantes y los recursos ofrecidos a las mismas.

3. No podrán ser beneficiarias de las ayudas, subvenciones o cualesquiera medidas de apoyo previstas en la presente ley aquellas personas que, en los cinco años anteriores a la solicitud, se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Haber sido objeto de condena firme en un proceso penal por delito de usurpación de bienes inmuebles o de allanamiento de morada.

b) Figurar como investigadas en un proceso penal por delito de usurpación de bienes inmuebles o de allanamiento de morada, siempre que exista resolución judicial de incoación o continuación del procedimiento respecto de la persona afectada.

c) Haber sido identificadas, mediante resolución judicial firme dictada en un proceso civil, como ocupantes sin título de un bien inmueble.

e) Haber sido objeto de resolución firme en la que conste su condición de ocupante sin título de un inmueble.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio de la valoración individualizada de situaciones de especial vulnerabilidad, en los términos que



reglamentariamente se determinen, cuando concurren circunstancias excepcionales que justifiquen la adopción de medidas de carácter asistencial.”

MOTIVACIÓN:

Se considera necesario.



Enmienda 5

ENMIENDA DE ADICIÓN.

Se propone añadir un nuevo artículo 53 bis al Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“Artículo 53 bis. Obligación de ejercicio de acciones de recuperación posesoria.

1. Los propietarios o poseedores legítimos de viviendas o bienes inmuebles ocupados sin título deberán ejercitar las acciones legales procedentes para la recuperación de la posesión cuando sean requeridos para ello por la comunidad de propietarios en cuyo ámbito se integre el inmueble, previa adopción del correspondiente acuerdo de conformidad con lo previsto en la legislación estatal.
2. El requerimiento deberá realizarse de forma fehaciente y deberá identificar la situación de ocupación sin título y la afectación que la misma produce en la convivencia o en los elementos comunes del inmueble.
3. El incumplimiento injustificado de dicha obligación dará lugar a la comisión de una infracción administrativa grave, en los términos previstos en esta ley.
4. En particular, las personas incumplidoras no podrán ser beneficiarias de las ayudas, subvenciones o medidas de apoyo previstas en el artículo 53 de la presente ley durante el plazo que reglamentariamente se determine.
5. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de las acciones que correspondan a la comunidad de propietarios conforme a la legislación civil y procesal para la defensa de sus derechos e intereses legítimos.”

MOTIVACIÓN:

Se considera necesario.

Enmienda 6

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN.

Se modifica el párrafo 3 del artículo 114 del proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“En el caso de construcción de Viviendas a Precio Tasado (VPT) sobre suelos con la carga de vivienda protegida, el número máximo de viviendas de precio tasado no supondrá más del 50 % de la edificabilidad residencial en el ámbito de protección. Su ubicación será en el mismo portal de un edificio, sin que se puedan intercalar en un mismo portal viviendas con otros tipos de protección o viviendas libres.”

MOTIVACIÓN:

Se considera necesario.

Enmienda 7

ENMIENDA DE ADICIÓN.

Se añade un nuevo punto 2 al artículo 137 del Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“2. La incorporación de la vivienda al Programa implicará la cesión temporal de uso a la Administración para aprovechamiento de inmueble destinado a vivienda habitual de personas demandantes de vivienda. Asimismo, las facultades de gestión arrendaticia necesarias para el cumplimiento de los fines públicos del mismo podrán ser objeto de delegación por parte de la Administración a entidades públicas o privadas que tengan la condición de medio propio personificado y servicio técnico de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria. La gestión del Programa incluirá la recepción administrativa de las viviendas incorporadas al mismo, previa comprobación del cumplimiento de los requisitos de habitabilidad, seguridad y adecuación exigidos legal y reglamentariamente.”

MOTIVACIÓN.

Se considera necesario.

Enmienda 8

ENMIENDA DE ADICIÓN.

Se añade un nuevo punto 3 al artículo 137 del Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“3. La incorporación de las viviendas al Programa implicará la firma de un contrato tipo que determinará las condiciones esenciales de adscripción, su integración temporal en el Parque de Vivienda Protegida y su anotación en el Registro Autonómico Unificado de Vivienda y Suelo (RAUVS). La inscripción en este registro permite materializar los derechos de la administración sobre el inmueble cedido, habilitando el ejercicio de las funciones de control, supervisión y recuperación posesoria previstas en el artículo 107 de esta ley.”

MOTIVACIÓN.

Se considera necesario.

ENMIENDA DE ADICIÓN.

Se añade un nuevo punto 4 al artículo 137 del Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“4. Las potestades de desahucio y recuperación posesoria podrán ejercerse respecto de las viviendas integradas temporalmente en el Parque de Vivienda Protegida mediante programas públicos de movilización de vivienda vacía o alquiler asequible cuando la ocupación derive de resolución administrativa de asignación y ésta hubiera sido válidamente extinguida por alguna de las causas expresamente previstas.”

MOTIVACIÓN.

Se considera necesario.

ENMIENDA DE ADICIÓN.

Se añade un nuevo punto 2 al artículo 139 del Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“2. La asignación de viviendas integradas en el Programa a las personas demandantes se realizará mediante resolución administrativa de asignación dictada por la Consejería competente en materia de vivienda o entidad gestora habilitada, previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos.

Dicha resolución identificará la vivienda asignada, la persona demandante de vivienda a la que se le asigna, las condiciones esenciales de uso y disfrute, la renta máxima aplicable, duración y causas de resolución, constituyendo título habilitante para la formalización del correspondiente contrato de arrendamiento y para el ejercicio, en su caso, de las potestades de control y recuperación posesoria previstas en esta ley.”

MOTIVACIÓN.

Se considera necesario.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN.

Se modifica el punto 2 del artículo 139 que pasa a punto 3 del proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“3. En el contrato de cesión del inmueble suscrito con el propietario o titular del derecho de uso y la Administración se estipulará que la puesta a disposición del inmueble comenzará cuando se convenga entre las partes, habilitándose a la Administración a llevar a cabo las obras de adaptación de la vivienda para que cumplan su finalidad, de acuerdo con lo establecido en el art. 140.1.d).

En el contrato de cesión se consignará que, si no se hubiera ocupado la vivienda una vez transcurridos 6 meses desde la puesta a disposición de la vivienda en favor de la Administración, o, en su caso, desde la terminación de las obras para dotar a la vivienda de las necesarias condiciones de uso, habitabilidad e idoneidad para su arrendamiento, el cedente podrá recuperar la vivienda.

El plazo de duración de la cesión será, al menos, el de la duración de un contrato de arrendamiento para uso de vivienda contemplado en la Ley de Arrendamientos Urbanos, incluidas las prórrogas, que comenzará a contar desde que se concierte un contrato de arrendamiento con el arrendatario.

Asimismo, se consignará que cada vez que termine un contrato de arrendamiento con un inquilino, la cesión del inmueble a la Administración se podrá prorrogar por un nuevo plazo en términos idénticos a los inicialmente pactados, de tal forma que el plazo comenzará a contar de nuevo desde que la entidad gestora concierte un nuevo arrendamiento con un inquilino.

Si la Administración, por sí o a través de un medio propio, hubiera ejecutado en la vivienda cedida obras para dotarla de las condiciones de uso, habitabilidad e idoneidad necesarias para el arrendamiento, y éste hubiera durado un plazo inferior al necesario para cubrir aquellos costes con la renta que ha de abonarse al cedente, la Administración tendrá derecho a reintegrarse de tales gastos, previa liquidación de los mismos.

En el contrato de cesión que suscriba la Administración con el titular del inmueble o titular de un derecho de uso se consignará que las operaciones de gestión del inmueble y concertación del arrendamiento por tercero podrá llevarlas a cabo bien la Administración por sí, bien a través de la entidad del sector público que sea medio propio y servicio técnico, siendo en este caso esa entidad la que haya de abonarle la renta correspondiente.”



MOTIVACIÓN:

Se considera necesario.



Enmienda 12**ENMIENDA DE MODIFICACIÓN.**

Se modifica el punto 3 del artículo 139 que pasa a punto 4 del proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“4. La sociedad del sector público autonómico que tenga la condición de medio propio y servicio técnico en materia de vivienda abonará a la persona propietaria una renta equivalente al importe máximo calculado para la vivienda conforme a una valoración de mercado que tendrá en cuenta la ubicación, características y estado de conservación de la vivienda objeto de incorporación. Reglamentariamente se establecerá la forma de pago, y la cuantía máxima de la renta.

La renta se devengará a partir del primer arrendamiento concertado por la sociedad del sector público autonómico que tenga la condición de medio propio y servicio técnico en materia de vivienda con las personas arrendatarias usuarias de la vivienda. Su abono no dependerá al efectivo pago de la renta a dicha sociedad por la persona subarrendataria.”

MOTIVACIÓN:

Se considera necesario.

Enmienda 13

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN.

Se modifica el punto 4 del artículo 139 que pasa a punto 5 del proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“5. Serán a cargo de la persona propietaria los gastos de comunidad de todo tipo. También los gastos de reparaciones en la vivienda, sus instalaciones y mobiliario, que, según la legislación arrendaticia, deban correr a cargo de la persona arrendadora, todo ello sin perjuicio de las posibles ayudas que por estos conceptos se establezcan reglamentariamente.

El propietario o titular del derecho sobre la vivienda podrá solicitar también la resolución del contrato de cesión y la salida del programa en el caso de que la vivienda llevará más de seis meses desocupada, previo reembolso de las cantidades que el medio propio y servicio técnico hubiera abonado por obras de acondicionamiento.”

MOTIVACIÓN:

Se considera necesario.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN.

Se modifica el punto 2 del artículo 141 del proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“2. Una vez recaída resolución de asignación de vivienda a una persona demandante se procederá a suscribir un contrato de arrendamiento entre aquella persona y la Administración, a través del modelo normalizado facilitado a través del medio propio o servicio técnico correspondiente, consignando expresamente que éste actúa en tal condición, por cuenta de la Administración

El contrato de arrendamiento se ajustará a los requisitos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos para uso de vivienda.

El importe de la renta a abonar a la sociedad del sector público autonómico que tenga la condición de medio propio y servicio técnico en materia de vivienda estará en función de los ingresos mensuales de la unidad familiar, según los baremos que se establezcan reglamentariamente. Las personas arrendatarias de las viviendas habrán de acreditar su capacidad económica para afrontar el pago de la renta que se estipule.

Las personas arrendatarias no podrán ceder el uso de la vivienda, ni siquiera parcialmente, ni albergar en las mismas a personas distintas de las señaladas en el contrato de arrendamiento, sin autorización previa de la sociedad del sector público autonómico que tenga la condición de medio propio y servicio técnico en materia de vivienda.”

MOTIVACIÓN:

Se considera necesario.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN.

Se modifica el punto 3 del artículo 141 del proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“3. Reglamentariamente podrán establecerse procedimientos simplificados de recepción administrativa de cesión de viviendas, asignación de viviendas a personas demandantes, verificación y control del cumplimiento de requisitos y, en su caso, recuperación posesoria de las viviendas adscritas temporalmente al Programa, garantizando en todo caso los principios de audiencia, contradicción y proporcionalidad previstos en el artículo 107.”

MOTIVACIÓN:

Se considera necesario.

Enmienda 16

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN.

Se modifica el punto 4 del artículo 141 del proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“4. En las viviendas integradas en programas públicos de movilización de vivienda vacía o alquiler asequible adscritas al Parque de Vivienda Protegida, la resolución administrativa de asignación podrá declararse extinguida por incumplimiento de las condiciones esenciales de uso y disfrute, especialmente en casos de impago de rentas, no destinarla a residencia habitual y permanente, pérdida sobrevenida de los requisitos, subarriendo o cesión inconsentidos, realizar en ella actividades molestas, insalubres u observar una utilización indebida de la vivienda.

El incumplimiento de las obligaciones esenciales determinar la pérdida de la condición de beneficiario del programa público, sin perjuicio de las acciones civiles o administrativas que procedan.”

MOTIVACIÓN:

Se considera necesario.

Enmienda 17

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN.

Se propone modificar la letra a) del punto primero del artículo 142 del Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“a) Personas contra las que se haya interpuesto una demanda judicial que implique el lanzamiento de su domicilio habitual, o respecto de las cuales, en un proceso de ejecución, se haya acordado o instado el embargo de dicho domicilio.”

MOTIVACIÓN:

Se considera necesario.

Enmienda 18

ENMIENDA DE ADICIÓN.

Se propone añadir una letra f) al punto 3 del artículo 145 del Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“f) Intermediar entre las personas que pretendan ejercitar una acción judicial que pueda implicar el lanzamiento del domicilio habitual y las personas afectadas por el proceso judicial, con la finalidad de facilitar una solución previa al proceso judicial o durante su tramitación, de conformidad con los principios de los mecanismos adecuados de solución de controversias previstos en el artículo 5 de la Ley Orgánica 1/2025. La participación en estos mecanismos de intermediación podrá ser tenida en cuenta, en los términos que reglamentariamente se determinen, a efectos del acceso a las ayudas previstas en el artículo 146 de esta ley, así como de otras medidas de apoyo vinculadas a la recuperación de la posesión. Igualmente, las personas afectadas en situación de vulnerabilidad podrán acceder, en su caso, a las ayudas y medidas de apoyo previstas en esta ley para dichos colectivos.”

MOTIVACIÓN:

Se considera necesario.

Enmienda 19

ENMIENDA DE ADICIÓN.

Se añade un apartado g) al artículo 168 del Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“g) El incumplimiento de las exigencias del programa mínimo, dimensiones e iluminación natural de las viviendas, tanto en la fase de redacción de la documentación técnica como en la de ejecución o finalización de las actuaciones.”

MOTIVACIÓN.

Se considera necesario.

Enmienda 20

ENMIENDA DE ADICIÓN.

Se añade un nuevo apartado h) al artículo 168 del Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“h) La emisión de certificaciones técnicas que acrediten el cumplimiento de condiciones de habitabilidad cuando las viviendas no se ajusten a lo dispuesto en la normativa anterior al Decreto 91/2024, de 14 de noviembre.”

MOTIVACIÓN.

Se considera necesario.

ENMIENDA DE ADICIÓN.

Se añade un nuevo apartado i) al artículo 168 del Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“i) La expedición de certificados técnicos favorables sobre inmuebles o partes de ellos que carezcan de título jurídico habilitante para su consideración como vivienda.”

MOTIVACIÓN.

Se considera necesario.



ENMIENDA DE SUPRESIÓN

Se suprime la Disposición Final Primera. Modificación de la Ley de Cantabria 2/2008, de 11 de julio, por la que se crea el Instituto de Finanzas de Cantabria.

MOTIVACIÓN:

Se considera necesario.



ENMIENDA DE MODIFICACIÓN.

Se modifica la Disposición Final Segunda del proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“Los requisitos urbanísticos relativos al programa mínimo, dimensiones, e iluminación natural exigibles en la edificación de viviendas, serán únicamente los previstos en la normativa autonómica sobre la materia y cualquier exigencia, referida a los mismos, deberá fijarse en los términos o márgenes en ellos establecidos. Tampoco se exigirán más requisitos sobre estos aspectos en las obras de rehabilitación y cambio de uso.”

MOTIVACIÓN:

Se considera necesario.

Enmienda 24

ENMIENDA DE ADICIÓN.

Se añade una Disposición Final Quinta al Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

Disposición Final Quinta. Modificación de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

“Uno. Se modifica el apartado 2 el artículo 14 que queda redactado en los siguientes términos:

2. Las Normas serán de obligado cumplimiento en ausencia de planeamiento general o como complemento del mismo y de las normas de aplicación directa establecidas en esta ley, prevaleciendo en caso de discrepancia lo establecido en el planeamiento general.

Las ordenanzas generales de las Normas Urbanísticas Regionales relativas al paisaje serán aplicables exclusivamente en el suelo rústico y, en concreto, en los supuestos del artículo 49 apartados a y b y artículo 51 de esta Ley.

Las disposiciones relativas a criterios y orientaciones aplicables en la elaboración de Planes Generales de Ordenación Urbana deberán ser recogidas en un título único y tendrán carácter orientador para la elaboración de los Planes Generales de Ordenación Urbana, fijando, a tal efecto, criterios para la clasificación del suelo y la definición de los elementos fundamentales de la estructura general del territorio.

Las determinaciones de las Normas Urbanísticas Regionales se entienden sin perjuicio de las que pudieran venir impuestas por la legislación sectorial, el planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico municipal.

En especial, las disposiciones contenidas en los Planes Especiales prevalecerán sobre lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Regionales.

Dos. Se modifican los apartados 1 y 3 al artículo 20, que quedan redactados en los siguientes términos:

1. Los Proyectos Singulares de Interés Regional son instrumentos de planeamiento territorial que tienen por objeto regular la implantación de instalaciones y usos productivos y terciarios, de desarrollo rural, turísticos, deportivos, culturales, actuaciones de mejora ambiental, de viviendas sometidas

a algún régimen de protección pública, así como de grandes equipamientos, infraestructuras y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aun asentándose en uno solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

3. Cuando entre los objetos del Proyecto Singular de Interés Regional se encuentre la implantación de grandes equipamientos, infraestructuras y servicios de especial importancia, se podrán implantar igualmente usos residenciales que deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 63 de esta ley.

Tres. Se modifica el artículo 28.4.d) que queda redactado en los siguientes términos:

d) Costear y ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, las obras necesarias para el cumplimiento de los compromisos adquiridos por el promotor y los que, en su caso, haya señalado el Gobierno en la declaración de interés regional, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable. Entre estas obras e infraestructuras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, las que garanticen un entorno urbano accesible universalmente, así como las de transporte público requeridas para una movilidad sostenible por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Cuatro. Se añade un nuevo apartado f) al artículo 28.4 que queda redactado en los siguientes términos:

f) Cuando el Proyecto Singular de Interés Regional contenga un gran equipamiento de titularidad pública a que se refiere el artículo 20.3 de esta ley, y se trate de una actuación promovida por la iniciativa privada, ceder gratuitamente a la Administración competente el suelo necesario para la construcción de dicho equipamiento, en las condiciones de superficie, ubicación y nivel de urbanización que establezca la aprobación definitiva del Proyecto.

Este deber de cesión será independiente del que corresponda al promotor conforme a los apartados a) y b) de este mismo artículo 28.4, y se configurará como carga urbanística de la actuación a los efectos de la Memoria de Viabilidad Económica prevista en el artículo 23.

Del mismo modo, cuando junto al gran equipamiento se contemple la construcción de viviendas, deberá darse cumplimiento a lo establecido en el Anexo de la presente Ley.

Cinco. Los actuales apartados f) y siguientes del artículo 28.4 de la Ley 5/2022 pasan a numerarse correlativamente como g) y siguientes.

Seis. Se introduce un nuevo artículo 30 bis con el siguiente contenido:

Artículo 30 bis. Deber de ejecución de equipamientos y viviendas públicas en los Proyectos Singulares de Interés Regional de iniciativa privada.

1. Cuando el Proyecto Singular de Interés Regional, promovido al amparo del artículo 25.1.b) por los propietarios que representen la mayoría del suelo del ámbito, incluya entre sus determinaciones ejecución de las obras o construcciones necesarias para el cumplimiento de los compromisos adquiridos por el promotor y los que, en su caso, haya señalado el Gobierno en la declaración de interés regional conforme al artículo 20.3, la Junta de Compensación constituida conforme a lo previsto en esta Ley asumirá, como deber urbanístico la obligación de costear y ejecutar dichas obras o construcciones conforme al proyecto técnico aprobado como parte integrante del PSIR, y de entregarlo a la Administración competente libre de cargas y en condiciones de uso. A estos efectos, la ejecución de las citadas obras o construcciones no tendrá la consideración de contrato de obras celebrado entre la Junta de Compensación y la Administración, sino cumplimiento de un deber legal inherente a la función social de la propiedad conforme al artículo 33.2 de la Constitución.

2. Este deber tendrá la misma naturaleza y régimen jurídico que el deber de costear y ejecutar las obras de urbanización previsto en la legislación básica estatal y en el artículo 44.c) de esta Ley.

3. El coste de ejecución de las citadas obras o construcciones se computará como carga urbanística de la actuación. La Memoria de Viabilidad Económica del PSIR deberá acreditar que, computada dicha carga, la actuación permite un reparto equitativo de beneficios y cargas y una rentabilidad razonable para los propietarios-promotores. Si la Memoria de Viabilidad Económica acreditara que el coste de las citadas obras o construcciones hace la actuación inviable para los propietarios, el PSIR no podrá aprobarse en los términos propuestos.

4. La Junta de Compensación deberá licitar la ejecución material de las obras o construcciones conforme a los principios de publicidad, libre concurrencia, no discriminación, igualdad de trato y transparencia. Cuando el valor estimado de la obra supere los umbrales establecidos por la legislación de contratos del sector público para contratos sujetos a regulación armonizada, la convocatoria deberá publicarse en el Diario Oficial de la Unión Europea.

5. La Junta de Compensación tendrá derecho a iniciar y desarrollar la construcción de las viviendas privadas autorizadas en el PSIR con carácter simultáneo, a la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento de los compromisos adquiridos por el promotor y los que, en su caso, haya señalado el

Gobierno en la declaración de interés regional, prestando la correspondiente garantía.

Siete. Se modifica el artículo 40.1.c) que queda redactado como sigue;

c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento, libre de cargas, el suelo correspondiente al 15 por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de actuación. En caso de que el instrumento de planeamiento contemplara la construcción de vivienda sujeta a un régimen de protección la cesión del suelo se materializará en suelo apto para la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección general o especial.

Esta cesión se determinará únicamente en atención al incremento de aprovechamiento otorgado por la nueva ordenación urbanística por razón de una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevos usos o, para el caso de no haberse materializado, en relación con los derechos ya adquiridos como consecuencia de anteriores procesos de distribución de beneficios y cargas.

Con carácter excepcional y de manera motivada, el planeamiento podrá reducir hasta un 5 por ciento o incrementar hasta un 20 por ciento el referido porcentaje, cuando el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al valor medio de las demás parcelas incluidas en la misma categoría de suelo.

En caso de imposibilidad debidamente acreditada de cesión de parcelas edificables para la construcción de edificios destinados exclusivamente a vivienda protegida, el Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión, bien por el equivalente en superficie construida de uso residencial o por su equivalente pecuniario, previa valoración por técnico municipal y de acuerdo con la legislación estatal. En todo caso, el Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo de cesión, debiendo tenerse en cuenta este criterio en el supuesto de sustitución económica o por superficie construida de uso residencial.>>

Ocho. Se modifica el artículo 44.d) que queda redactado como sigue:

d) Ceder al Ayuntamiento, de forma gratuita y libre de cargas, el suelo correspondiente al 15 por ciento del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, en su caso, de la unidad de actuación. En caso de que el instrumento de planeamiento contemplara la construcción de vivienda sujeta a un régimen de protección la cesión del suelo se materializará en suelo apto para la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección general o especial.

Cuando el valor medio de repercusión del suelo del Sector sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al valor medio de los demás Sectores de suelo urbanizable que tengan atribuido el mismo uso global, de manera proporcionada y motivada en la Memoria de Viabilidad Económica en los términos establecidos en el apartado 6 del Anexo de esta ley, el planeamiento

podrá reducir hasta el 10 por ciento o incrementar hasta el 20 por ciento el referido porcentaje.

En caso de imposibilidad debidamente acreditada de cesión de parcelas edificables para la construcción de edificios destinados exclusivamente a vivienda protegida, el Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión, bien por el equivalente en superficie construida de uso residencial o por su equivalente pecuniario, previa valoración por un técnico municipal y de acuerdo a la legislación estatal. En todo caso, el Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo de cesión, debiendo tenerse en cuenta este criterio en el supuesto de sustitución económica, o por superficie construida de uso residencial.

Nueve. Se modifican los apartados 2.e) y 2.h) al artículo 49, que quedan redactados en los siguientes términos:

e) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico bien por ser ése su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano, incluidos los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a uso residencial, cultural, dotacional público o privado, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, productivo, comercial, terciario, almacenaje o cualquier otro uso que fuera necesario implantar en suelo rústico, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento adaptado a esta ley se lo impidiera expresamente, o fuera incompatible con la legislación sectorial o territorial.

Se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad y accesibilidad universal adecuadas. Con carácter general la ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas.

Sin perjuicio del cumplimiento del resto de normativa más restrictiva que se derive de la planificación territorial o urbanística, no se considerarán incremento de la superficie construida todas o alguna de las siguientes actuaciones:

1.º Las que se produzcan en el interior de la edificación para alterar la distribución interior o la altura de las dependencias, incluida la ejecución de nuevos forjados entre plantas o la alteración de los existentes.

2.º Las que alteren la disposición o tamaño de los huecos en fachadas.

3.º Las de aislamiento térmico por el exterior de la edificación y las que garanticen la accesibilidad universal de la edificación.

4.º Las ampliaciones con derribo parcial simultáneo de la edificación existente, siempre que el resultado final no suponga un incremento de la superficie construida superior a los porcentajes establecidos en este apartado.

En todos los casos, si la edificación tuviera características arquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas gravemente.

No será posible autorizar el cambio de uso de una edificación, si no se acredita que ha sido destinada al uso autorizado en su momento, durante un plazo mínimo de diez años.

No será posible legalizar el cambio de uso de una edificación si no ha prescrito el deber de restauración del orden jurídico o si habiendo prescrito, dicho uso resulta incompatible con el planeamiento territorial o urbanístico o la legislación vigente.

Diez. Se modifica el apartado e del artículo 50.2 que queda redactado como sigue:

e) Nuevos campamentos de turismo fuera de las áreas de desarrollo rural, que se sujetarán, en todo aquello que les resulte de aplicación, a los parámetros previstos en el artículo 86.4.

Once. Se modifican los apartados a, f y j del artículo 51.3 que quedan redactados como sigue:

a) Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 52 de la presente ley y, en todo caso, las características de las edificaciones serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas de dicho núcleo de población. Las edificaciones que se pretendan llevar a cabo serán necesariamente de consumo casi nulo, autosuficiente energéticamente, al menos, en un 60 por ciento y habrán de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen, morfología y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la 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. En el caso de campamentos de turismo y áreas de autocaravanas esta disposición será de aplicación a las edificaciones e instalaciones fijas.

f) Al menos el 75 por ciento de la superficie de la parcela será permeable y estará libre de toda pavimentación o construcción sobre o bajo rasante salvo aquellas instalaciones destinadas a la captación de energía solar para autoconsumo y, en el caso de campamentos de turismo y áreas de autocaravanas, será del 40 por ciento. Será obligatoria la plantación y adecuado mantenimiento de un árbol autóctono en cada cincuenta metros cuadrados libres de parcela.

j) Quedan expresamente prohibidas las parcelaciones. El régimen de la segregación de las parcelas será el establecido en el artículo 48 de esta ley. En el caso de los campamentos de turismo y áreas de autocaravanas no se considerará parcelación urbanística la urbanización y división del terreno destinado a acampada para el uso que les es propio en este tipo de establecimientos turísticos.

Doce. Se modifican los apartados b) y e) del artículo 52.1 que quedan redactados como sigue:

b) Quedan particularmente prohibidas las construcciones de viviendas colectivas y urbanizaciones propias del entorno urbano, sin que a estos efectos tengan tal consideración las construcciones contempladas en los supuestos de los apartados e), siempre que se trate de equipamientos de titularidad pública, e i) del artículo 49.2 de esta ley.

e) En el supuesto de las ampliaciones de instalaciones de carácter industrial o terciario a que se refiere el artículo 49.2.g), los parámetros urbanísticos aplicables serán los mismos que determinaron la construcción de dichas instalaciones, que prevalecerán sobre las determinaciones del planeamiento municipal sobre el suelo en el que se pretenda la ampliación, que será la que se precise para el funcionamiento de la actividad. En el supuesto de precisar en el futuro de una nueva ampliación, ésta no podrá ser superior al 50% de la instalación original.

Trece. Se modifica el apartado 3 al artículo 60, que queda redactado en los siguientes términos:

3. En el suelo destinado al desarrollo de nuevos usos productivos o terciarios, la ocupación por construcciones vinculadas a tales fines no podrá superar los dos tercios de la superficie bruta del sector o unidad de actuación de que se trate.

Catorce. Se modifica el apartado 3 al artículo 61, que queda redactado en los siguientes términos:

3. Asimismo, y con idéntico carácter general para todo el término municipal, el planeamiento municipal contemplará la existencia de suelo, vuelo o edificabilidad en un complejo inmobiliario para construcciones y espacios destinados a servicios generales, administrativos y equipamientos sociales, tales como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, alojamientos rotacionales, alojamientos colaborativos, deportivos cerrados, y también a la vivienda dotacional en los términos señalados en el apartado 3.3.4 del Anexo de esta ley atendiendo a las previsiones de población del propio Plan.

Tendrán la consideración de equipamiento educativo los usos en los campus universitarios dedicados a fomentar el tejido empresarial y el emprendimiento para facilitar la transferencia tecnológica y de conocimiento entre las universidades y las empresas, como oficinas destinadas a espacios de coworking y hub digitales, incubadoras de empresas, talleres de experimentación, laboratorios y en general oficinas dedicadas a actividades vinculadas al I+D+I.

A estos efectos, se entiende por equipamientos de alojamientos rotacionales a las edificaciones residenciales de titularidad pública aptas para ser habitadas de forma rotatoria que tienen como destinatarios a personas con dificultades de acceso a la ocupación legal de una vivienda, como estudiantes, personas tuteladas por la Administración, mayores, personas con discapacidad y otros colectivos cuyas características y necesidades lo hagan aconsejable, así como aquellos otros que pudieran definirse por la normativa estatal o autonómica. También podrán ser destinatarios de estos alojamientos las personas afectadas por actuaciones urbanísticas, por el tiempo que sea necesario hasta que se produzca el retorno o realojo a que tengan derecho.

Se entenderá por equipamientos de alojamientos colaborativos, aquellos conjuntos residenciales con una función sustitutoria del hogar familiar que los propietarios del suelo hayan decidido promover en régimen de cooperativa, con el propósito de desarrollar una vida de apoyo mutuo entre distintas personas que quieran vivir juntas en un mismo lugar, para procurar la promoción de su autonomía y la atención ante situaciones de dependencia, que combinen espacios de uso privativo destinados a alojamiento con otros destinados a zonas comunitarias. Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: despachos para asistencia social y atención médica, espacios destinados a terapia preventivas y de rehabilitación, servicio de limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, servicio de restauración, así como planes específicos de actividades sociales, culturales, deportivas y de ocio. El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad para el uso por parte de personas mayores o con discapacidad.

El uso de los alojamientos rotacionales y de vivienda dotacional podrá implantarse en la misma parcela con otros usos dotacionales de servicio público en régimen de propiedad horizontal, siempre que las características constructivas de ambos usos públicos posibiliten su compatibilidad funcional.

Quince. Se modifica el artículo 62.3 que queda redactado en los siguientes términos:

Asimismo, en el suelo urbanizable y en las actuaciones de renovación o reforma de la urbanización en suelo urbano el planeamiento correspondiente en función del uso residencial, productivo o terciario previsto deberá prever las plazas de aparcamiento que racional y motivadamente se juzguen necesarias para su adecuado servicio y, en el caso del suelo urbanizable, como mínimo las que se indican en el Anexo de esta ley.

Cuando se trate de plazas de aparcamiento vinculadas a centros comerciales u otros usos terciarios, podrán ser de titularidad privada siempre que estén abiertas al público.

Dieciséis. Se modifica el artículo 63 en sus apartados 2 y 3 y se introduce un nuevo apartado cinco, quedando redactados en los siguientes términos:

2. En el planeamiento general deberá garantizarse una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social, y comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista en el suelo urbanizable y el 20 por ciento en las actuaciones que tengan por objeto renovar o reformar la urbanización a las que se refiere el artículo 38.2.a) de esta ley.

3. Con carácter excepcional, previa audiencia del Ayuntamiento y siempre que se justifique adecuadamente que no existe demanda para cumplir con los porcentajes previstos en el apartado anterior, el órgano de la Consejería competente en materia de vivienda podrá reducir o eximir de la aplicación de lo dispuesto en este artículo a los pequeños municipios y a los municipios en riesgo de despoblamiento. Esta reducción o exención se acordará en el informe preceptivo que, con ocasión de la tramitación de un Plan General, de una modificación puntual o de su planeamiento de desarrollo emita el citado órgano, y en el supuesto de reducción, deberá concretar el porcentaje de vivienda protegida para todo el término municipal. Cuando se trate de un planeamiento de desarrollo, la reducción o exención se podrá solicitar por el promotor de la actuación con carácter previo al inicio de la tramitación de dicho planeamiento de desarrollo, acompañando informe del Ayuntamiento. En este caso, la resolución, que también deberá contemplar el porcentaje de reserva de vivienda protegida para todo el municipio, se adoptará por el órgano de la Consejería competente en materia de vivienda.

5.- La construcción de las viviendas sujetas a un régimen de protección deberá llevarse a cabo de forma previa o simultáneamente a las viviendas libres. A estos efectos, se podrá iniciar la construcción y terminación del mismo número de viviendas libres que el que corresponda al 15% del aprovechamiento de cesión, manteniendo en sucesivas fases de construcción y terminación de viviendas al menos el porcentaje 60/40 de vivienda libre y protegida, hasta la finalización de todas las viviendas protegidas que no sean objeto de cesión.

No obstante, lo anterior, el propietario de suelo podrá conveniar con la Administración o con una entidad del sector público la cesión gratuita de la propiedad del suelo destinado a la construcción de vivienda sujeta a un régimen de protección general o especial para que la construcción se lleve a cabo por la Administración por sí o a través de una entidad del sector público. A los efectos de la aplicación de la proporcionalidad mencionada en el apartado anterior, todas las viviendas cuyo suelo haya sido objeto de cesión, se considerarán finalizadas.

También podrá suscribir un convenio en el que, una vez construidas, y en función de las disponibilidades presupuestarias y financieras públicas, el promotor

transmita la propiedad de las viviendas a la Administración o a una entidad del sector público al precio que resulte del módulo vigente para que la entidad adquirente pueda destinarlas a políticas de vivienda.

Del mismo modo, y en función de las disponibilidades presupuestarias y financieras, se podrán suscribir convenios con la Administración o entidades del sector público en virtud de los cuales el promotor ceda a la Administración las viviendas sujetas a un régimen de protección, por un tiempo determinado no inferior a 50 años, para que la Administración o entidad del sector público la destine a alquiler social, alquiler asequible u otras modalidades de uso, a cambio de una remuneración que no podrá superar un porcentaje de la inversión en función del plazo de cesión. Transcurrido ese plazo, el promotor podrá recuperar el uso de las viviendas o transmitírselas definitivamente a la Administración por el precio que reste para la total amortización.

La suscripción de estos instrumentos convencionales posibilitará al propietario la construcción de las viviendas no sujetas a un régimen de protección pública.

Diecisiete. Se modifican los apartados a, f y j del artículo 86.4, que quedan redactados en los siguientes términos:

a) Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 52 de la presente ley y, en todo caso, 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 de dicho núcleo de población. La edificación que se pretenda llevar a cabo será necesariamente de consumo casi nulo, autosuficiente energéticamente, al menos, en un 60 por ciento y habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen, morfología y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la 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. En el caso de campamentos de turismo y áreas de autocaravanas esta disposición se aplicará a las edificaciones e instalaciones fijas.

f) Al menos el setenta y cinco por ciento de la superficie de la parcela será permeable y estará libre de toda pavimentación o construcción sobre o bajo rasante, salvo aquellas instalaciones destinadas a la captación de energía solar para autoconsumo, y en el caso de campamentos de turismo y áreas de autocaravanas, será del 40 por ciento. Será obligatoria la plantación y adecuado mantenimiento de un árbol autóctono en cada cincuenta metros cuadrados libres de parcela.

j) Quedan expresamente prohibidas las parcelaciones. El régimen de la segregación de las parcelas será el establecido en el artículo 48 de esta ley. En el caso de los campamentos de turismo y áreas de autocaravanas no se considerará parcelación urbanística la urbanización y división del terreno destinado a acampada para el uso que les es propio en este tipo de establecimientos turísticos.

Dieciocho. Se modifica el apartado 2 al artículo 87, que queda redactado en los siguientes términos:

2. A los efectos de esta ley, se consideran municipios en riesgo de despoblamiento aquellos que establece la Orden vigente de la consejería competente.

Diecinueve. Se modifica el apartado 8, se da una nueva redacción al apartado 9, pasando el contenido actual de éste a un nuevo apartado 10.

8. Cuando se trate de modificaciones puntuales no sustanciales que afecten a ámbitos del suelo urbano para actuaciones de regeneración y renovación urbana, así como de rehabilitación edificatoria podrán tramitarse mediante el procedimiento simplificado previsto en el artículo siguiente, siempre que no se aumente el aprovechamiento lucrativo.

A estos efectos, se consideran modificaciones puntuales no sustanciales del plan aquellas de escasa entidad y de alcance reducido y local que cumplan los requisitos siguientes:

- a) Que la superficie de la modificación no supere los diez mil metros cuadrados.
- b) Que no afecten a una superficie superior al equivalente al uno por ciento del suelo urbano del municipio. En los municipios de menos de cinco mil habitantes este porcentaje será del tres por ciento.
- c) Que no modifique la clasificación del suelo.

9. Se considerarán, asimismo, modificaciones puntuales no sustanciales aquellas que modifiquen exclusivamente en suelo urbano y urbanizable las ordenanzas, sin afectar a la edificabilidad.

10. Cuando la modificación del Planeamiento General afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes, podrá tramitarse la modificación de estos de forma simultánea a la de aquel. Se seguirán en paralelo expedientes separados de aprobación sucesiva, quedando condicionada la aprobación de la modificación de los instrumentos de desarrollo a la del Planeamiento General.

Veinte. Se modifica el apartado 2.c) al artículo 232, que queda redactado en los siguientes términos:

c) Manifestación expresa y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable. En particular, deberá manifestarse que la actuación pretendida no se realiza sobre bienes que dispongan de algún tipo de protección conforme a la normativa de patrimonio cultural, no es exigible la obtención de licencia según la normativa sectorial y la actuación no altera los parámetros de ocupación y altura y no conlleva incrementos en la superficie construida.

Veintiuno. Se modifica el apartado 1.h) al artículo 233, que queda redactado en los siguientes términos:

h) Las actividades sujetas a autorización ambiental integrada, susceptibles de incidir en la salud y seguridad de las personas y de afectar de forma significativa al medio ambiente.

Veintidós. Se modifica el apartado 2 al artículo 240, que queda redactado en los siguientes términos:

2. Cuando conforme al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destine específicamente a actividades mercantiles o industriales y se precise licencia de obras, la declaración responsable que habilite para el desarrollo de la actividad se exigirá con carácter previo o simultáneo a la presentación de la declaración responsable u obtención de la licencia de obras. Ello no obstante el Ayuntamiento otorgará la licencia de obras o se presentará la declaración responsable, bajo condición resolutoria a resultados del expediente de actividad.

Veintitrés. Se modifica el artículo 245, que queda redactado en los siguientes términos:

En las edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación podrán otorgarse licencias, en los supuestos a que se refiere el artículo 115, salvo que se trate de edificaciones construidas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la licencia, en cuyo caso únicamente se permitirán las obras de conservación y mantenimiento.

Veinticuatro. Se modifica el artículo 262, que queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 262. Subrogación de la CCAA en las competencias de la Alcaldía respecto a las actuaciones sujetas a control administrativo llevadas a cabo en suelo rústico sin autorización administrativa, orden de ejecución o sin ajustarse a sus condiciones.

En el caso de actuaciones sujetas a control administrativo llevados a cabo en suelo rústico, sin autorización, orden de ejecución o sin ajustarse a sus condiciones, la competencia para adoptar las medidas en materia de disciplina urbanística corresponderá, indistintamente, a la Alcaldía del municipio y al órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo. La adopción de dichas medidas deberá ser comunicada por quien las adopte al órgano municipal o autonómico que, según los casos, corresponda.

Veinticinco. Se modifica el apartado 3 al artículo 282, que queda redactado en los siguientes términos:

3. La competencia autonómica para incoar y resolver los procedimientos sancionadores en suelo rústico corresponde a la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo.

Veintiséis. Se añade la Disposición Adicional Decimocuarta. Régimen de los campamentos de turismo:

Disposición adicional decimocuarta. Régimen de los campamentos de turismo.

1. Podrán ubicarse campamentos de turismo en suelo rústico de protección ordinaria y en el suelo rústico de especial protección clasificado como tal por el Planeamiento General por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana, en el momento de su aprobación, en atención a los valores que concurren en él a los que se aluden en el art. 46.1.c) de esta Ley,

En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91 a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, se podrán autorizar los campamentos de turismo con independencia de la categoría del suelo rústico, salvo 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, por disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

En cualquier caso, también podrán ubicarse en suelo urbano de acuerdo con la normativa urbanística aplicable.

2. Salvo que la planificación territorial o urbanística municipal establezca, a partir de la entrada en vigor de la presente ley, unos parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en este apartado, habrán de respetarse los siguientes:

a) Las edificaciones e instalaciones fijas que hayan de ubicarse en el campamento de turismo cumplirán lo establecido en el artículo 52 de la presente ley y, en todo caso, las características de las edificaciones serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo al que se encuentren a menos de 200 metros, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas de dicho núcleo de población. Las edificaciones que se pretendan llevar a cabo serán necesariamente de consumo casi nulo, autosuficiente energéticamente, al menos, en un 60 por ciento y habrán de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen, morfología y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la 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) Se procurará que las nuevas edificaciones e instalaciones fijas se ubiquen en las zonas con menor pendiente dentro de la parcela.

c) Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 83 de esta ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones e instalaciones fijas a las que se refiere este apartado.

d) La parcela mínima exigible para ubicar un campamento de turismo en suelo rústico, antes de cesiones, tendrá, al menos, quince mil metros cuadrados.

e) La ocupación máxima de parcela por la edificación será la necesaria para este tipo de instalaciones. No obstante, en los campamentos de turismo, la zona de acampada no podrá superar el 75 % de la superficie de la parcela y el espacio restante se destinará a viales interiores, zonas verdes, deportivas e instalaciones y servicios de uso común.

f) Al menos el 40 por ciento de la superficie de la parcela será permeable y estará libre de toda pavimentación o construcción sobre o bajo rasante salvo aquellas instalaciones destinadas a la captación de energía solar para autoconsumo, pudiendo ocuparse con elementos tipo mobil-home y bungalow hasta un 60% de la superficie del campamento. Será obligatoria la plantación y adecuado mantenimiento de un árbol autóctono en cada cincuenta metros cuadrados libres de parcela.

g) Las nuevas edificaciones, zonas de acampada e instalaciones fijas guardarán a todos los linderos una distancia mínima de cinco metros, medidos, en su caso, después de las cesiones.

h) El frente mínimo de parcela a vía o camino público será ocho metros.

i) Quedan expresamente prohibidas las parcelaciones. A estos efectos, no se considerará parcelación urbanística la urbanización y división del terreno destinado a acampada para el uso que les es propio en este tipo de establecimientos turísticos.

j) No se podrán prever nuevos viales de acceso, debiendo resolverse éste a través de los viales públicos o privados existentes. Los viales de acceso serán públicos, se hallarán debidamente pavimentados y tendrán una anchura mínima de 8 metros y los viales internos deberán cumplir con lo establecido en la normativa sectorial que los regula.

3. Con carácter previo a su autorización, se deberán obtener la evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa reguladora.

En el procedimiento de autorización regulado en el art. 228, simultáneamente al periodo de información pública deberá recabarse el preceptivo informe sobre el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable a los campamentos de turismo.

Veintisiete. Se modifica la Disposición Transitoria Primera apartado 6, que queda redactada en los siguientes términos:

6. No obstante, transcurrido el plazo de cuatro años, siempre que conjunta o aisladamente no supongan cambios cuya importancia o naturaleza impliquen la necesidad de una revisión general del planeamiento en los términos del artículo 107 de la presente ley, se podrán realizar modificaciones de los Planes o Normas sin necesidad de adaptar sus instrumentos de planeamiento, siempre que dicha alteración se justifique adecuadamente, bien por no existir en otra zona o ámbito del municipio, suelo vacante suficiente con la misma clasificación capaz de poder satisfacer el interés público perseguido por dicha modificación, bien, en el supuesto de tratarse del cambio de clasificación a suelo urbanizable residencial, de que durante el periodo de vigencia del Plan o de las Normas Subsidiarias, no se hubiera desarrollado más del 20% de dicho suelo.

Veintiocho. Se modifica la Disposición Transitoria Sexta, que queda redactada en los siguientes términos:

Disposición Transitoria Sexta. Licencias y autorizaciones en tramitación.

Los procedimientos de obtención de licencias y autorizaciones iniciados y no concluidos a la entrada en vigor de esta ley serán resueltos conforme a las previsiones de la legislación vigente en el momento de su resolución, salvo que se encontrarán completos a la fecha de su entrada en vigor, en cuyo caso se resolverán conforme a la legislación anterior.

Veintinueve. Se añade la Disposición Transitoria Décima, que queda redactada en los siguientes términos:

Disposición transitoria décima.

Las exigencias referidas a parcela mínima, frente mínimo a viario y distancia mínima a linderos serán exigibles a los campamentos de turismo que se autoricen a partir de la entrada en vigor de esta Ley.”

MOTIVACIÓN:

Se considera necesario.

Enmienda 25

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN.

Se modifica la Disposición Final Quinta que pasa a Disposición Final Octava del proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“Disposición Final Octava. Entrada en vigor.

1. La presente ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

2. No obstante, los siguientes aspectos serán de aplicación una vez se dicten los correspondientes reglamentos de desarrollo de la presente Ley:

- a) Lo dispuesto en el artículo 8.4. en relación con los acuerdos a suscribir con entidades públicas, del tercer sector, o en general personas físicas o jurídicas privadas para complementar el Parque Público de Vivienda Protegida.
- b) Las disposiciones de la presente Ley relativas al Registro Autonómico de Vivienda y Suelo (RAUVS).
- c) Las disposiciones de esta Ley relativas a inhabitabilidad por sobreocupación de viviendas.
- d) Lo dispuesto en el artículo 45.3 y 46.3 respecto a los requisitos de calidad, criterios de acceso y condiciones económicas para el acceso a las viviendas compartidas y alojamientos colaborativos.
- e) El precio y el nivel de ingresos ponderado para el acceso a viviendas rurales protegidas (artículos 55.4.a) y 55.5).
- f) La posibilidad de cambio de uso de la calificación de viviendas protegidas prevista en el artículo 82.5.
- g) Lo dispuesto en los artículos 115.c) y 131.b), sobre las excepciones a poseer la titularidad de otra vivienda para el acceso a viviendas protegidas.
- h) Lo dispuesto en los artículos 121, 122 y 123 de la presente Ley sobre la renta máxima de las viviendas destinadas a alquiler asequible.
- i) Lo dispuesto en el artículo 133 respecto a la vivienda regulada a precio tasado.
- j) El Registro de Agentes Inmobiliarios de Cantabria regulado por la Disposición Adicional Undécima.
- k) El procedimiento de adjudicación de viviendas recuperadas en virtud de una previa resolución de contrato, al amparo de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, párrafo segundo.”

MOTIVACIÓN:

Se considera necesario.

Enmienda 26

ENMIENDA DE ADICIÓN.

Se añade una Disposición Final Sexta al Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

Disposición Final Sexta. Modificación de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.

“Uno. Se modifica el artículo 31.1.d) que queda redactado de la siguiente manera:

d) instalaciones deportivas y/o de ocio al aire libre, así como aquellas directamente vinculadas al medio. Si la instalación se extendiera hasta la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, deberá dejarse tanto una franja libre paralela como corredores transversales a la costa con anchura suficiente para permitir el tránsito peatonal, de acuerdo con lo establecido en la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas y de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral.

Dos. Se modifica el artículo 34.d) que queda redactado de la siguiente manera:

d) Instalaciones deportivas y/o de ocio descubiertas y sus construcciones asociadas que o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, independientemente del uso a que estuvieran dedicadas, o bien se ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificaciones preexistentes. Si la instalación deportiva se extendiera hasta la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, deberá dejarse tanto una franja libre paralela como corredores transversales a la costa con anchura suficiente para permitir el tránsito peatonal, de acuerdo con lo establecido en la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas y de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral.

Tres. Se modifica el artículo 45.5 que queda redactado en los siguientes términos:

5. El planeamiento municipal delimitará sectores de para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección en un porcentaje no inferior al 40 por 100 de la edificabilidad residencial prevista en el suelo urbanizable del Plan General.

Con carácter excepcional, previa audiencia del Ayuntamiento por plazo de un mes y siempre que se justifique adecuadamente que no existe demanda para cumplir con los porcentajes previstos en el apartado anterior, el órgano de la Consejería competente en materia de vivienda podrá reducir o eximir de la aplicación de lo dispuesto en este artículo a los pequeños municipios y a los municipios en riesgo de despoblamiento. Esta reducción o exención se acordará en el informe preceptivo que, con ocasión de la tramitación de un Plan General, de una modificación puntual o de su planeamiento de desarrollo emita el citado órgano, y en el supuesto de reducción, deberá concretar el porcentaje de vivienda protegida para todo el término municipal. Cuando se trate de un planeamiento de desarrollo, la reducción o exención se podrá solicitar por el promotor de la actuación con carácter previo al inicio de la tramitación de dicho planeamiento de desarrollo. En este caso, la resolución, que también deberá contemplar el porcentaje de reserva de vivienda protegida para todo el municipio, se adoptará por el órgano de la Consejería competente en materia de vivienda.

Del mismo modo, para aquellos municipios que no tengan la consideración de pequeño municipio o municipio en riesgo de despoblamiento, con carácter excepcional y previo informe favorable del órgano de la Consejería competente en materia de vivienda, se podrá permitir una reserva inferior o eximir de la misma, siempre que se trate de actuaciones de nueva urbanización y se garantice en el planeamiento general el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.>>

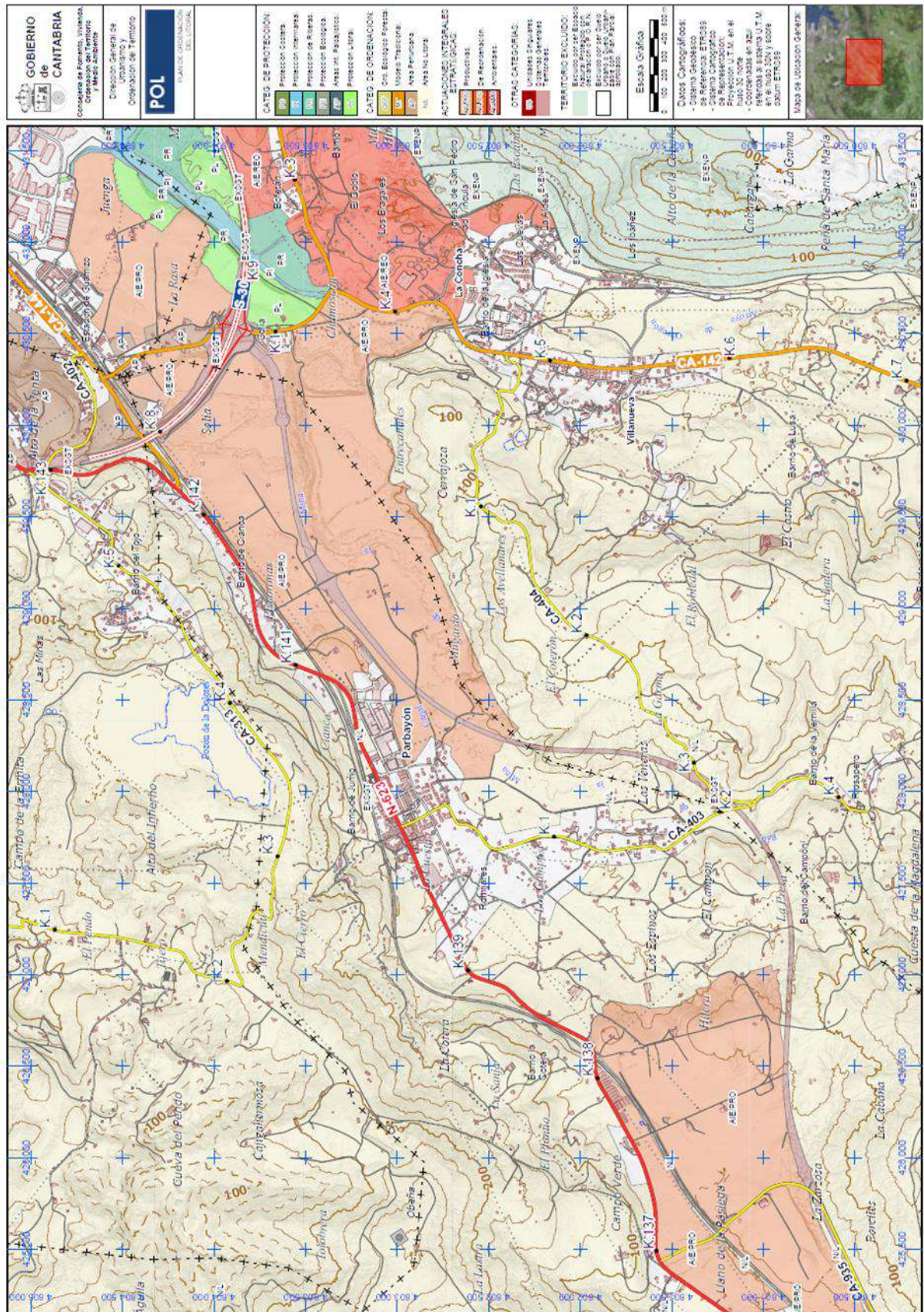
Cuatro. Se suprime el apartado 3 del artículo 47.

Cinco. Se modifica la Disposición Transitoria Tercera que queda redactada como sigue:

Hasta que los municipios adapten sus instrumentos de planeamiento a la Ley 5/2022, de 15 de julio, y al presente Plan, podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento en los términos de la Disposición transitoria primera de dicha Ley.

Seis. Se añade al Anexo I de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, una nueva Actuación Integral Estratégica Productiva.

Anexo I
Cartografía



Siete. Se añade al Anexo III de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, una nueva ficha denominada n.º 13:

Actuación Integral Estratégica Productiva SOLÍA.

Ubicada en los municipios de Astillero, Piélagos, Villaescusa y Camargo de unas 61 hectáreas, dada su situación geográfica es un área de gran potencial que constituirá un eje logístico industrial con las áreas existentes.

El área delimitada se conecta territorialmente con el polígono ya existente y agotado de Morero, cuyas empresas podrán crecer y desarrollarse hacia este nuevo espacio de expansión.

Objetivos generales:

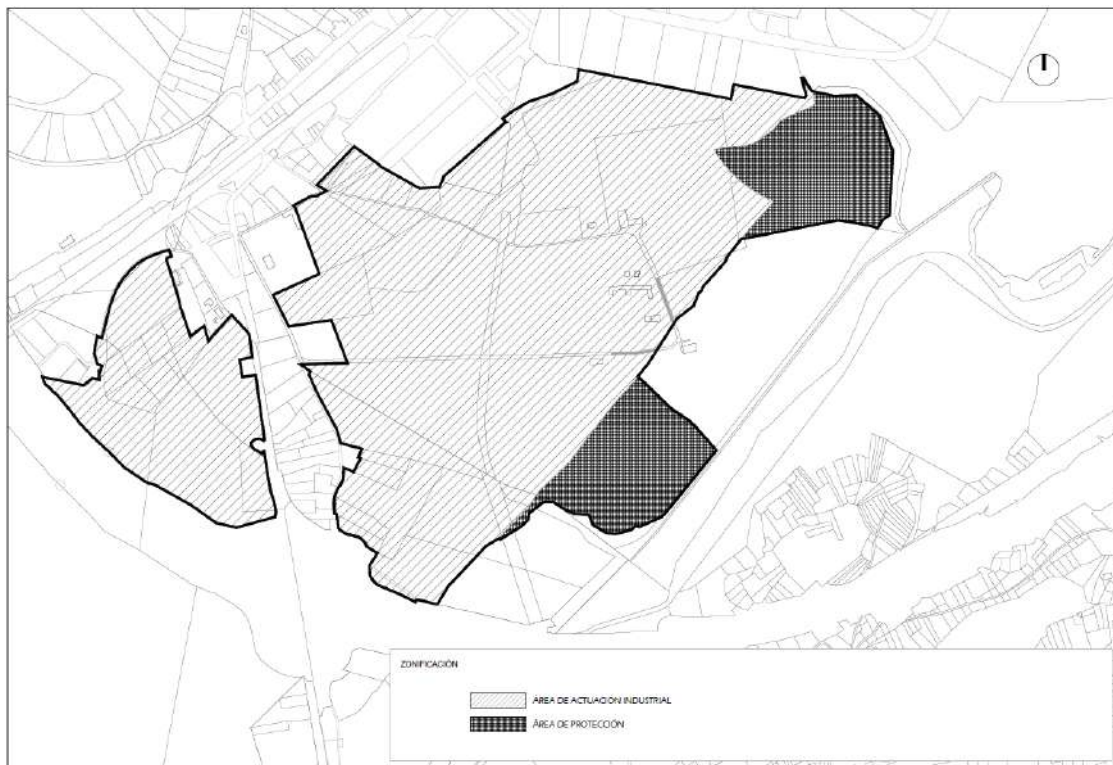
- Establecer reservas del suelo para la ordenación e implantación de nuevas actividades económicas.
- Garantizar un equilibrio económico y funcional del área.
- Evitar la pérdida de oportunidades y eficacia de la iniciativa pública.
- Garantizar el mantenimiento de la estructura económica de la región.
- Posibilitar la expansión natural de los polígonos de Guarnizo y Morero.

Condicionantes de la actuación:

1. En los terrenos comprendidos en la zona de los 200 m medidos desde el límite interior de la ribera de la ría solo se ubicarán los sistemas de espacios libres.
2. Se mantendrá la protección de la avenida arbolada con plátanos que conduce al edificio Casa-Palacio de Juenga.

Anexo III
Ficha n.º 13

ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA 13. SOLIA (620.995 m²)



El emplazamiento seleccionado se localiza en los municipios de Astillero, Piélagos, Villaescusa y Camargo, dada su situación geográfica es un área de gran potencial que constituirá un eje logístico industrial con las áreas existentes. El área delimitada se conecta territorialmente con el polígono ya existente y agotado de Morero, cuyas empresas podrán crecer y desarrollarse hacia este nuevo espacio de expansión.

Objetivos generales:

3. Establecer reservas del suelo para la ordenación e implantación de nuevas actividades económicas.
4. Garantizar un equilibrio económico y funcional del área.
5. Evitar la pérdida de oportunidades y eficacia de la iniciativa pública.
6. Garantizar el mantenimiento de la estructura económica de la región.
7. Posibilitar la expansión natural de los polígonos de Guarnizo y Morero

Condicionantes de la actuación:

1. En los terrenos comprendidos en la zona de los 200 m medidos desde el límite interior de la ribera de la ría solo se ubicarán los sistemas de espacios libres.
2. Se mantendrá la protección de la avenida arbolada con plátanos que conduce al edificio Casa-Palacio de Juenga.000000000





MOTIVACIÓN.

Se considera necesario.



Enmienda 27

ENMIENDA DE ADICIÓN.

Se añade una Disposición Final Séptima al Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

Disposición Final Séptima. Modificación de la Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria.

“Uno. Se modifica el artículo 19.4 que queda redactado en los siguientes términos:

4. No obstante, se podrán efectuar en la zona de protección, previa autorización de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo para las carreteras autonómicas y de los Ayuntamientos para las carreteras municipales, o bien previa declaración responsable en los casos contemplados en el artículo 19.bis, pequeñas obras de reparación y conservación de las edificaciones e instalaciones existentes que no supongan en ningún caso incremento de su valor, así como levantar instalaciones fácilmente desmontables y aquellas otras destinadas al servicio de la carretera.

Dos. Se añade el artículo 19 bis redactado en los siguientes términos.

Artículo 19 bis. Usos sujetos a declaración responsable.

1. Son usos sujetos a declaración responsable las obras menores de conservación y mantenimiento de edificaciones, instalaciones y cierres existentes situados en la zona de protección de la carretera, fuera de la zona de dominio público.

2. Se consideran obras menores de conservación y mantenimiento de edificaciones, instalaciones y cierres los siguientes trabajos, siempre que sean de escasa complejidad y entidad técnica o económica y no produzcan cambio de uso ni incremento de volumen edificado por encima o por debajo de la rasante, ni afecten a la estructura o a la cimentación, como son:

- a) El pintado y la impermeabilización de fachadas.
- b) El cambio de ventanas o puertas.
- c) La reparación de tejados y cubiertas.
- d) Las reformas exclusivamente interiores.
- e) Cualquier otra actuación de mera conservación y mantenimiento de edificaciones, instalaciones y cierres que no modifique sus dimensiones y características.

3. No serán usos sujetos a declaración responsable las obras menores de conservación y mantenimiento que requieran la ocupación de la zona de dominio

público con algún elemento auxiliar (tales como andamios, grúas, contenedores o cualquier otro), para las que será necesario obtener la correspondiente autorización.

4. La declaración responsable deberá dirigirse a la Administración titular de la carretera y en ella la persona interesada declarará, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento del derecho o facultad, que dispone de la documentación que lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento. Estos requisitos deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la declaración responsable. La Administración podrá requerir en cualquier momento que se adjunte la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos, y la persona interesada deberá aportarla.

5. La declaración responsable deberá presentarse con una antelación mínima de quince días hábiles al inicio de las obras, según el modelo normalizado que apruebe la Administración titular de la carretera. La actuación deberá ejecutarse en el plazo máximo de un año desde la presentación de la declaración. “

MOTIVACIÓN:

Se considera necesario.