

el expediente a información pública por plazo de veinte días hábiles contados a partir del siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOC, durante los cuales podrá examinarse en la Secretaría del Ayuntamiento y formularse las alegaciones que se estimen pertinentes.

Alfoz de Lloredo, 25 de febrero de 2008.—El alcalde, Enrique Bretones Palencia.

08/2878

## AYUNTAMIENTO DE ARNUERO

*Información pública de la aprobación provisional del texto refundido de la Modificación Puntual Número 1 de las Normas Subsidiarias del Municipio de Arnúero para la construcción de viviendas de Protección Pública en Castillo.*

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día doce de febrero de 2008, se aprobó provisionalmente el texto refundido de la Modificación Puntual número 1, «Sector Castillo 1», de las Normas Subsidiarias del municipio de Arnúero, redactada por los arquitectos don José Luis Arroyo Sánchez y don Álvaro García-Diego Villarías y el informe de impacto ambiental redactado por «Ingenia Gestión del Territorio, S.L.»

Primero.- Aprobar provisionalmente texto refundido de la Modificación Puntual Número 1, «Sector Castillo 1», de las Normas Subsidiarias del municipio de Arnúero, redactada por los arquitectos don José Luis Arroyo Sánchez y don Álvaro García-Diego Villarías y formulado por este Ayuntamiento, para proceder a la adaptación del texto inicialmente aprobado a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y su posterior adaptación a la normativa autonómica a través de la Ley de Cantabria 7/2007, de 27 de diciembre de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.

Segundo.- Someter la aprobación provisional a información pública de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, por el plazo de un mes en el Boletín Oficial de Cantabria y en dos periódicos de difusión regional.

Tercero.- Remitir el texto refundido de la Modificación Puntual número 1, «Sector Castillo 1», de las Normas Subsidiarias del municipio de Arnúero, con copia del expediente completo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que resuelva sobre su aprobación definitiva, una vez terminado el trámite de información pública y en el supuesto de que no se haya producido ninguna alegación y de haberse procedido a su adaptación a la normativa autonómica y estatal resultante de la aprobación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

Arnúero, 12 de febrero de 2008.—El alcalde, José Manuel Igual Ortiz.

08/2569

## AYUNTAMIENTO DE ASTILLERO

*Resolución aprobando el Proyecto de Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución número 2, del Ámbito de Actuación número 18, entre las calles Matilde de la Torre y Navarra.*

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de enero de 2008 se aprobó definitivamente el Proyecto de Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución número 2 (U.E. 2) del Ámbito de Actuación número 18 (A.A. 18), entre las calles Matilde de la Torre y Navarra, a instancia de la Junta de Compensación de la U.E. 2 del A.A. 18, lo que se publica en el BOC de acuerdo con el artículo 162 del RGU.

Astillerro, 17 de enero de 2008.—El alcalde, Carlos Cortina Ceballos.

## JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA U.E. 2 DEL A.A. Nº 18. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA U.E. 2 DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN Nº 18.

Por D. Fernando Cano Pila, como Presidente de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA U.E. 2 DEL A.A. 18, se presentó para su tramitación Proyecto de Bases de Actuación de la U.E. 2 del Ámbito de Actuación nº 18 de las Normas Subsidiarias de Astillerro, de conformidad con los artículos 161 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, las cuales fueron objeto de aprobación inicial (expediente administrativo 238/2005) por acuerdo de Junta de Gobierno Local de 18 de Octubre de 2007, resultando objeto de publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, nº 226 de 21 de Noviembre de 2007, pág. 15.296.

Frente a la aprobación inicial notificadas a los interesados en el expediente (artículo 3 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común 30/92) no se presentaron alegaciones.

La Junta de Gobierno Local por unanimidad de sus miembros presentes, ACUERDA:

**PRIMERO.**- Aprobar definitivamente las Bases de Actuación de la Unidad de Ejecución 2 del Ámbito de Actuación nº 18 (U.E. 2 del AA. 18).

**SEGUNDO.**- Designar como representante de la Administración a D. Carlos Cortina Ceballos, Alcalde-Presidente y a D. Luis Pedraz Derqui, Arquitecto municipal.

**TERCERO.**- Todos los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Actuación quedarán afectos a las obligaciones del sistema de compensación.

**CUARTO.**- Suspender las licencias de nueva planta, reforma, movimientos de tierra y otras que afecten a la configuración física de las fincas incluidas en el Ámbito de Actuación (artículo 104 del R.G.U.).

**QUINTO.**- Los propietarios de la unidad de ejecución que no hubieran solicitado el sistema podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho en un momento anterior, dentro del plazo de un mes, desde la aprobación definitiva, a partir de la notificación del acuerdo de aprobación de las Bases de actuación de la Junta. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Podrán también incorporarse a la Junta las Empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución.

La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines (artículo 151 Ley del Suelo de Cantabria 2/2001), debiendo inscribirse en el Registro de Entidades colaboradoras.

**SEXTO.**- La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

**SEPTIMO.**- Deberá solicitar del Sr. Registrador de la propiedad de los de Santander certificación de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad de reparcelación, extendiendo nota marginal del órgano actuante y de la fecha del expediente de equidistribución (artículo 102 y 169 R.G.U.).

**OCTAVO.**- Publicar definitivamente las Bases de Actuación con las modificaciones adoptadas en el Boletín Oficial de Cantabria (artículo 162 del R.G.U.) y notificar a los interesados en el procedimiento, si se hubieran producido modificaciones.

**NOVENO.**- Los interesados y promotores del sistema deberán elevar a escritura pública la Junta de Compensación en la que se designarán los cargos de órgano rector que habrán de recaer necesariamente en las personas físicas. Deberá trasladarse copia de la escritura y sus adhesiones en el plazo de un mes.

**DECIMO.-** Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrán afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación.

#### **BASES DE ACTUACION**

##### **DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA U.E. 2 DEL AMBITO DE ACTUACION 18 "U.E. 2 DEL A. A. 18"**

#### **BASE PRIMERA.- DEL ÁMBITO TERRITORIAL.-**

Las presentes Bases de Actuación regularán, junto con los Estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 del Ámbito de Actuación Número 18 de El Astillero, cuya delimitación territorial fue publicada como parte integrante de las normas subsidiarias en el B.O.C. correspondiente al día 31 de octubre de 2.000.

#### **BASE SEGUNDA.- DE LA FINALIDAD.-**

La finalidad de las presentes Bases es reglamentar la incorporación de los miembros de la Junta de Compensación, en cuanto a la valoración de sus aportaciones, a la ejecución de la obra urbanizadora y a la liquidación de los efectos de la Junta de Compensación, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, por medio del Proyecto de Compensación y, todo ello, contemplando al Ayuntamiento como órgano de fiscalización, como propietario de la cuota que le corresponda por sus bienes de propios, si los hubiere, y del diez por ciento (10%) del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, en el supuesto de que no haga efectivo en metálico sus derechos y como receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

#### **BASES TERCERA.- LAS BASES COMO NORMA DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.-**

1.- La función de las presentes Bases es la de establecer un conjunto de reglas que permitan, mediante la utilización de los criterios en ellas contenidos, el cálculo de aportaciones y adjudicaciones, todo ello teniendo en cuenta, las reglas y los recursos de posible formulación que se regulan en los Estatutos, como reguladores de la organización y funcionamiento de la Junta.

2.- Antes de seis meses desde la fecha de aprobación de las presentes Bases, y en desarrollo de las mismas, se formulará un Proyecto de Compensación que servirá de instrumento o medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de terrenos.

#### **BASE CUARTA.- FUERZA DE OBLIGAR.-**

1.- La aprobación de las Bases por parte del Ayuntamiento, una vez aprobadas por la Asamblea General de la Junta de Compensación, supone que todos los miembros de la Junta las aceptan como normas de obligada observancia.

2.- La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación, siempre que sea votada en la Asamblea General por miembros que representen, al menos, el SESENTA POR CIENTO (60%) del porcentaje de participación en la Junta; debiendo dicha modificación ser tramitada y aprobada por el Ayuntamiento.

3.- Cuando el acuerdo modificativo se obtuviere por unanimidad y afecte a la pura distribución de beneficios y cargas entre ellos, será válido sin necesidad de tramitación y aprobación posterior por el Ayuntamiento, pero en la notificación al Ayuntamiento habrán de acreditarse ambas circunstancias.

#### **BASE QUINTA.- CRITERIOS PARA VALORAR LAS FINCAS APORTADAS.-**

1.- El derecho de los propietarios es proporcional a la superficie de las fincas de su pertenencia, en relación con la superficie total de las fincas aportadas comprendidas dentro del ámbito territorial de la Unidad de Ejecución 2 (UJE-2) del Ámbito de Actuación 18 de El Astillero.

2.- A cada una de las fincas se le asignará, en consecuencia, un porcentaje en relación con la superficie total de la Unidad de Ejecución, porcentaje que constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes, por ser uniforme el aprovechamiento urbanístico de toda la Unidad.

3.- Las superficies alegadas por los propietarios se acreditarán mediante Certificación del Registro de la Propiedad correspondiente o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición.

A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que haga constar la superficie, los colindantes y el título de adquisición de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario.

4.- Lo dispuesto en el número anterior, lo es sin perjuicio de la medición "in situ" de la finca que se realice una vez constituida la Junta de Compensación y con carácter previo en todo caso al Proyecto de Compensación, cuya medición prevalecerá en el expediente de reparcelación sobre la superficie escriturada y

sobre la superficie a efectos catastrales; siendo en base a dicha medición real sobre la que se calculará el porcentaje que constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes, que podrá verse alterado, en su caso, por los pactos sobre cesiones de edificabilidad previamente existentes entre los propietarios acreditados en la forma prevista para los títulos de propiedad de las fincas.

5.- En los supuestos de discrepancias en relación con la propiedad del terreno, parte de los mismos o en cuanto al señalamiento de linderos, se estará a lo dispuesto en los números 4 y 5 del artículo 103.4 del R.G.U., siendo el Ayuntamiento quien asumirá la representación de los derechos e intereses de los titulares en litigio a efectos de la tramitación del expediente de reparcelación.

6.- Cuando la superficie de los bienes de dominio o uso público fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución de la Unidad de Ejecución, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución de la Unidad de Ejecución, percibirá el aprovechamiento en la proporción que le corresponda al exceso, en terrenos edificables o mediante la compensación económica correspondiente.

#### **BASE SEXTA.- FINCAS A EXPROPIAR Y SU VALORACIÓN.-**

1.- En las fincas que se expropien por el Ayuntamiento a los propietarios de suelo pertenecientes a la Unidad de Ejecución que no se incorporen a la Junta de Compensación, será beneficiaria la Junta, al igual que en las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de las obligaciones por parte de los miembros de la Junta, y, a unas y otras, se aplicará cualquiera de los procedimientos previstos en la Ley del Suelo de Cantabria.

2.- Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se valorarán o tasarán conforme a lo dispuesto en el artículo 27.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril.

3.- Las fincas expropiadas a los miembros de la Junta de Compensación, se valorarán en la forma indicada en el número anterior, adicionando las cantidades satisfechas por éstos para el pago de expropiaciones previas y gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse otras cuotas ordinarias pagadas, así como los intereses y demás recargos que hubieren recaído sobre las mismas por su falta de pago en plazo.

4.- La adquisición de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa están exentas con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y no tendrán la consideración de transmisiones a efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

#### **BASE SÉPTIMA.- ELEMENTOS EXISTENTES SOBRE LAS FINCAS APORTADAS Y SU INDEMNIZACIÓN.-**

1.- Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas no se considerarán como valores aportados, pero los que deban deruirse serán indemnizados con cargo al fondo de compensación.

2.- Se entenderá necesario el derribo, cuando sea precisa su eliminación para realizar obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situados en superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario, cuando queden fuera de las áreas de movimiento, cuando las edificaciones existentes, aun quedando dentro del área de movimiento, no sean compatibles por número de plantas permitido o por otra circunstancia con las edificaciones previstas por el Plan para dicha zona, cuando estén colocadas de tal forma que impidan materializar la edificabilidad que corresponda a los demás propietarios dentro del área de movimiento fijada, o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

En el supuesto de que alguna edificación estuviera situada en superficie que deba serle adjudicada íntegramente a su propietario, aun cuando las edificaciones existentes no fueran compatibles con las previstas por el Plan, si dicho propietario juntacompensante lo solicitase a la Junta de Compensación, y previa aceptación por la Junta, el Ayuntamiento por cualquier concepto no exigiera su derribo, aun cuando la dejase como de mero uso provisional, dichas edificaciones no serán objeto de indemnización con cargo al fondo de compensación.

Todas las edificaciones objeto de indemnización serán derribadas a la ejecución de las obras de urbanización de la unidad, comprometiéndose sus propietarios a dejarlas libres, vacuas y expeditas y a disposición de la Junta de compensación a tal fin.

3.- Para la determinación de los elementos a derribar y su valoración/expropiación es aplicable el procedimiento general de la legislación expropiatoria, siendo el expropiante el Ayuntamiento y teniendo la Junta de Compensación el carácter de beneficiaria.

#### **BASE OCTAVA.- VALORACIÓN DE ELEMENTOS INDEMNIZABLES.-**

1.- La valoración de elementos existentes indemnizables se hará de acuerdo con lo señalado en el artículo 31 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

2.- Las edificaciones e instalaciones se tasarán de acuerdo con la normativa catastral, en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

3.- En las plantaciones se tasará el arbolado y demás plantas, cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendiendo a su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

#### **BASE NOVENA.- EXISTENCIA DE CARGAS REALES.-**

1.- El hecho de que existan cargas reales sobre alguna de las fincas incluidas en la zona a urbanizar, no altera su valoración como finca aportada, ni la adjudicación que corresponda a la misma pero, si fueren susceptibles de subrogación real, pasarán a gravar la finca adjudicada al propietario, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca.

2.- Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y procedimiento a seguir, se estará a lo previsto en el artículo 137 de la Ley del Suelo de Cantabria, relativo a las reparcelaciones y para atribución del pago, se estará a lo señalado en el artículo 32.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril.

#### **BASE DÉCIMA.- EXTINCIÓN DE OTROS DERECHOS Y SU INDEMNIZACIÓN.-**

1.- La ejecución de la urbanización supone la supresión de los servidumbres prediales incompatibles con el planeamiento.

2.- El necesario derribo de edificios y la ejecución de la urbanización implican la extinción de los arrendamientos urbanos y rústicos existentes sobre las fincas.

3.- Para la expropiación y valoración se abrirá el correspondiente expediente expropiatorio, siendo expropiante el Ayuntamiento y beneficiaria la Junta, indemnizándose la extinción de servidumbres, la extinción de arrendamientos y el traslado de industrias de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa; debiendo entenderse como costes de urbanización imputables a la Junta de Compensación la extinción de arrendamientos.

4.- En cualquier caso los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidos en virtud del acuerdo aprobatorio del proyecto de compensación, que producirá los mismos efectos que el Acta de ocupación a efectos expropiatorios.

#### **BASE DÉCIMO-PRIMERA.- VALORACIÓN DE CONCESIONES ADMINISTRATIVAS, CARGAS Y DERECHOS.-**

1.- Para la valoración de concesiones administrativas, servidumbres prediales y derechos reales sobre inmuebles se estará, según el derecho de que se trate, a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio y subsidiariamente a las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación.

2.- En los traslados de industrias existentes, cuando contasen con todas las licencias y autorizaciones preceptivas para su apertura y actividad, serán indemnizables los gastos de traslado, indemnizaciones al personal y demás conceptos reiteradamente señalados por la Jurisprudencia.

#### **BASE DÉCIMO-SEGUNDA.- VALORACIONES EN CASO DE INCORPORACIÓN DE EMPRESA URBANIZADORA.-**

1.- La valoración de la aportación de la empresa urbanizadora, en su caso, se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado del Proyecto de Urbanización o de los capítulos o partidas que vaya a ejecutar, en relación con el valor del suelo en la Unidad de Ejecución, conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación las cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

2.- Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la Empresa Urbanizadora por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso corresponda, ya se determinen concretamente ya se indiquen las características volumétricas, el uso y la etapa en que se le entregarán, bien por remisión a precios de mercado, a la decisión adoptada por técnicos imparciales o cualquiera otra circunstancia o determinación de futuro.

3.- La participación de la Empresa Urbanizadora disminuirá la de los miembros de la Junta de Compensación, a excepción de los disconformes con dicha participación y que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan.

#### **BASE DÉCIMO-TERCERA.- CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-**

1.- La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases de Actuación.

2.- En todo caso, se harán por la Empresa o Empresas que se determinen en virtud de acuerdo de la Asamblea General, consignándose en el contrato de ejecución de obras, además de las cláusulas típicas, las siguientes circunstancias:

a) El compromiso de la empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución al Proyecto de Urbanización y de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento y del Consejo Rector de la Junta respecto de las obras.

b) Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.

c) Los modos y plazos de abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta de la obra realizada.

d) La retención que pueda efectuar la Junta de Compensación de cada pago parcial, como garantía de la ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras por el Ayuntamiento.

#### **BASE DÉCIMO-CUARTA.- PLAZOS Y FORMA DEL PAGO DE CUOTAS.-**

1.- Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, serán satisfechas, a falta de acuerdo en contrario, dentro les mes siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de la Asamblea.

2.- Transcurrido este plazo, entrarán en juego los efectos que establecen los números 3 y 4 del artículo 33 de los Estatutos.

3.- El pago se hará normalmente en metálico, pero por acuerdo con el obligado, que se apruebe en Asamblea General, podrá sustituirse por la aportación de industria o por la entrega de una parte de sus terrenos a la Junta de Compensación, en la proporción que le corresponda a la cuota o cuotas.

4.- La transmisión de terrenos en pleno dominio a la Junta de Compensación implica que ella o el futuro adquirente de éstos, en su caso, acreditan la superficie a resultas de la actuación de la Junta de Compensación, en tanto que el transmitente sólo es participe por el terreno que retenga.

#### **BASE DÉCIMO-QUINTA.- EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.-**

1.- Con independencia de la expropiación que procesa por falta de incorporación a la Junta de Compensación, es también procedente respecto de los terrenos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de las obligaciones que a continuación se indican.

2.- Son causas de expropiación:

a) El impago de cuotas a la Junta de Compensación, transcurrido el plazo de pago voluntario a que alude el artículo 33.3 de los Estatutos y la Base Décimo-Cuarta.

b) En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones contenidas en los Estatutos y, en especial, en el artículo 37, incumplimiento debidamente acreditado en la Asamblea General y acordada la expropiación por la Asamblea General y por el Ayuntamiento.

3.- Respecto del procedimiento expropiatorio, elementos personales en el mismo, valoración de terrenos y efectos fiscales, se estará a lo señalado en la Base Sexta.

#### **BASE DÉCIMO-SEXTA.- ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.-**

1.- Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización y en uso de sus carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, al igual que puede constituir gravámenes reales sobre ellos.

2.- El adquirente queda subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondan al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación, y atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la total aportada por los miembros de la Junta de Compensación.

3.- Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a Empresa Urbanizadora, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de las cuotas y gastos futuros, y si se deja a cargo de adquirente, su cuantía se determinará en la proporción que guarde el valor de la finca con el total de las resultantes.

#### **BASE DÉCIMO-SÉPTIMA.- RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.-**

1.- La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de El Astillero de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución 2 (UE-2) del Ambito de Actuación 18 de El Astillero, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras, como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad Local de las obras, instalaciones y dotaciones.

2.- En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio, y en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística, se estará a lo previsto en la legislación urbanística aplicable, si bien la Junta podrá repercutir el importe de las multas, cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido de forma directa en la comisión de la infracción.

3.- Cuando la anomalía o infracción hubiere sido cometida por la Empresa Urbanizadora, ya esté incorporada a la Junta de Compensación, ya sea contratista de las obras, las responsabilidades se transferirán a dicha Empresa.

4.- Lo señalado en los números precedentes se entiende sin perjuicio del cambio de sistema de actuación, cuando legalmente proceda.

#### **BASE DÉCIMO-OCTAVA.- AFECCIÓN REAL DE LOS TERRENOS.-**

1.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 139.2 letra c) de la Ley del Suelo de Cantabria y en el artículo 310 1 y 2 de la Ley del Suelo de 1992, los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, lo que se hará constar, si no constase ya, en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta de Compensación y de estar incluida la Junta en la Unidad de Ejecución 2 del Ámbito de Actuación 18 de El Astillero.

2.- Las fincas resultantes quedan afectas, con carácter general, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se hará constar y se cancelará en los términos regulados en los artículos 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

#### **BASE DÉCIMO-NOVENA.- VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.-**

1.- Se tendrá en cuenta el aprovechamiento urbanístico de cada finca, aplicando los coeficientes de ponderación por uso y tipología edificatoria establecidos en la Unidad de Ejecución y en concordancia con los valores de repercusión a que se refiere el artículo 28 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

2.- El estudio técnico de valoraciones será incorporado al Proyecto de Compensación.

#### **BASE VIGÉSIMA.- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PÉRDIDAS.-**

1.- La distribución de los beneficios y pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la Junta de Compensación, se hará teniendo en cuenta la relación de proporcionalidad de superficie de las fincas aportadas por cada uno de los asociados.

2.- Si el Ayuntamiento hubiera decidido no monetarizar su derecho al 10% del aprovechamiento del Ámbito de Actuación, y se hubiera incorporado a la Junta como titular del DIEZ POR CIENTO de las cuotas de participación, este porcentaje se entenderá deducido del valor de cada una de las aportaciones a los efectos de la participación de los beneficios, pero no respecto de las cuotas y cargas de urbanización.

3.- La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta de Compensación o por la incorporación de Empresas Urbanizadoras que participarán en la forma indicada en la Base Décimo-Segunda, y salvo la excepción que la misma recoge en su último número, ya que las cuotas complementarias guardan directa relación con las fincas respectivamente aportadas por los miembros de la Junta de Compensación, en tanto no existan solares.

4.- La señalada proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota por recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta de Compensación.

5.- Para la aportación de cuotas futuras por parte de los asociados adjudicatarios de solares, la primitiva proporcionalidad se entenderá ahora referida a la que suponga el valor de las fincas adjudicadas respecto del total de las resultantes.

6.- En cuanto a la aportación de dichas cuotas futuras por los adquirentes de solares no aportantes de terrenos, se estará a lo señalado en el número 3 de la Base Décimo-Sexta.

#### **BASE VIGÉSIMO-PRIMERA.- CUANTÍA Y FORMA DE LA ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.-**

1.- La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizadora se hará entre los miembros de la Junta al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a las respectivas participaciones de cada uno de ellos, de acuerdo con lo señalado en la Base anterior.

2.- Los terrenos libres de las parcelas se adjudicarán junto con la superficie edificable de las mismas.

3.- Cuando por ser inferior el número de solares o parcelas resultantes al de titulares de fincas aportadas o por la escasa cuantía de los derechos de algunos miembros de la Junta de Compensación, previa o consecuencia de habersele ya adjudicado alguna finca, no sea posible la atribución de finca independiente, se le adjudicará en proindiviso, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada propietario, salvo que proceda la adjudicación en metálico, de acuerdo con lo previsto en la Base Vigésimo-Tercera.

#### **BASE VIGÉSIMO-SEGUNDA.- MOMENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.-**

1.- La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación hecha por el Ayuntamiento producirá la adjudicación de las fincas resultantes de los terrenos

de cesión obligatoria, y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas de acuerdos o el otorgamiento por el mismo de escritura pública con las circunstancias del artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley del Suelo de Cantabria, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos que establece el artículo 159.4 de la Ley del Suelo de 1992 y artículo 45.2 b) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

2.- En la formulación del Proyecto de Compensación se tendrán en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta de Compensación, siendo los criterios de preferencia entre ellos, que decidirán a favor de quién reúna ambos o por el orden de su enumeración, en todo caso:

a) Que por su participación permita la adjudicación de finca independiente.

b) Que la finca a adjudicar esté situada en el mismo lugar o en el lugar más próximo a la finca o fincas aportadas por el peticionario.

3.- Al estar obligados los miembros de la Junta de Compensación a subvenir el pago de los costes de urbanización de todo el terreno ordenado por el planeamiento, la adjudicación de la finca urbanizada no modifica en absoluto dicha obligación, por lo que subsiste la afección real prevista en el número 2 de la Base Décimo-Octava hasta su cancelación.

#### **BASE VIGÉSIMO-TERCERA.- COMPENSACIÓN EN METÁLICO EN LA ADJUDICACIÓN.-**

1.- Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta de Compensación y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o exceso se compensarán en metálico, siempre que la diferencia no sea superior al QUINCE POR CIENTO (15%) del valor de los terrenos que se le adjudiquen.

2.- Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencia se atenderá al precio medio de venta de las parcelas resultantes y/o del metro cuadrado de edificabilidad reducido por los costes de urbanización pendientes.

3.- El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la Asamblea General conjunta o separadamente con el proyecto de compensación, debiendo reflejarse en el Proyecto de Compensación las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan.

4.- Dado que existe un área de movimiento definida en el planeamiento y en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente en el que en función de la altura permitida se condensa la totalidad de la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, podrá también procederse al pago en metálico cuando el aprovechamiento que correspondería al propietario en proporción a su derecho no alcance el QUINCE POR CIENTO (15%) del aprovechamiento correspondiente a la parcela mínima edificable considerando el número de plantas total permitido, así como cuando el derecho de un miembro de la Junta de Compensación no llegase a alcanzar el referido quince por ciento de la parcela mínima edificable.

5.- Fuera de los casos expresamente previstos en que se prevé la posibilidad de pago en metálico, se procurará en los demás supuestos que la atribución de terrenos y metálico sea proporcionada y equivalente entre todos los miembros de la Junta de Compensación, para lo que se evitarán adjudicaciones en terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.

6.- A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos edificables, por enajenación directa de ellos por la Junta de Compensación o por su atribución a Empresas Urbanizadoras, el derecho a una compensación en metálico, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación "in natura", se determinará por la proporción que existe entre el valor de los terrenos enajenables y el total.

#### **BASE VIGÉSIMO-CUARTA.- MOMENTO DE EDIFICACIÓN DE LOS TERRENOS.-**

1.- En el caso de que convega a los intereses generales de la Junta de Compensación la edificación en algún terreno por cuenta de la misma, y aunque ello no esté previsto en los Estatutos, podrá acordarse así en la Asamblea General, como modificación o adición estatutaria, tramitada como tal y el comienzo de la edificación será posible antes de concluida la urbanización en los términos que resulte de la legislación urbanística.

2.- Los mismos preceptos son de aplicación a los terrenos adjudicados como fincas de resultado a los juntacompañantes.

#### **BASE VIGÉSIMO-QUINTA.- BIENES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.-**

1.- Las superficies de suelo de dominio y uso público que puedan existir o descubrirse, se entenderán compensadas con los nuevos viales y otros terrenos dotacionales de dominio y usos públicos previstos en el planeamiento.

2.- Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del planeamiento, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

**BASE VIGÉSIMO-SEXTA.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN HASTA SU ENTREGA AL AYUNTAMIENTO.-**

1.- Hasta tanto se produzca la recepción de la obra de urbanización, jardinería y servicios por el Ayuntamiento, su conservación corre a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas para el pago de cuotas de conservación.

2.- En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarda el valor de los terrenos respecto del total de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes, sin posibilidad de pacto en contrario con la Junta de Compensación, como excepción al principio general establecido en el número 3 de la Base Décimo-Sexta y los pactos entre propietarios sobre cesiones de edificabilidad previamente existentes, que conllevará una correlativa cesión de cargas.

**BASE VIGÉSIMO-SÉPTIMA.- TRANSMISIÓN AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS Y SERVICIOS.-**

1.- El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de las fincas que le correspondan, en su caso, por los bienes de propios o por su participación en excesos de aprovechamiento y para hacer efectivo su derecho al DIEZ POR CIENTO del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución 2 (UE-2) del Ámbito de Actuación 18 de El Astillero, en el supuesto de que se haya incorporado a la Junta de Compensación en lugar de recibir sus derechos en metálico.

2.- El propio acuerdo producirá la cesión de los terrenos de cesión obligatoria correspondientes a las dotaciones públicas establecidas en la Unidad de Ejecución 2 (UE-2) de El Astillero.

3.- La cesión de las obras de urbanización, e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista, se producirá a favor de la Administración actuante antes de tres meses desde su recepción definitiva por la Junta de Compensación, y podrá referirse a la parte del suelo ordenando que constituya una unidad funcional directamente utilizable.

4.- La adjudicación de fincas y cesión de terrenos al Ayuntamiento se formalizará bien en escritura pública o bien en documento expedido por el Secretario Municipal con las solemnidades y requisitos de las Actas de sus acuerdos y la recepción municipal de obras e instalaciones se reflejará en un Acta de Recepción que suscribirá con la Junta de Compensación.

08/1156

**AYUNTAMIENTO DE ASTILLERO****Delimitación del Ámbito de Actuación número 62 de las Normas Subsidiarias.**

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Astillero, en sesión de 25 de enero de 2008, acordó delimitar el Ámbito de Actuación número 62 de las NN.SS. con las siguientes características:

Se justifica la conveniencia y oportunidad de la Delimitación en posibilitar la ejecución del planeamiento, así como para hacer posible el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización y la distribución equitativa entre los afectados de los beneficios y cargas derivadas del citado planeamiento.

Es objeto del presente Proyecto la Delimitación y Determinación de una Unidad de Actuación, en el suelo urbano de la Villa de Astillero, con la finalidad de establecer los presupuestos básicos para la ejecución desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana y dar cumplimiento a las exigencias de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

Al amparo de los artículos 7 y 8 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen urbanístico del Suelo de Cantabria, se formula la presente Unidad de Actuación a iniciativa del propietario de derechos de terrenos incluidos en su ámbito de intervención, la mercantil «Inmuebles Atlante, S.L.» con CIF número B-39492053, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Los Pinares, número 19, bajo, de Noja (CP 39180); actuando como representante legal don Fernando Cano Pila con DNI 13761434-M.

Las parcelas que forman parte del nuevo Ámbito de Actuación resultan:

Apellidos y nombre	Referencia Catastral	Superficie	Calificación	Superficie total adoptada
Hispanove Marine Cantabria	36591-02	441,50	A.1	587,15
		145,65 V.L. que se cede		
INMUEBLES ATLANTE S.L.	36591-03	603,45	A.1	744,65
		141,20 V.L. que se cede		
INMUEBLES ATLANTE S.L.	36591-04	657,55	A.1	790,90
		133,35 V.L. que se cede		
INMUEBLES ATLANTE S.L.	36591-05	884,75	A.1	1.040,70
		155,95 V.L. que se cede		
Ramón Pérez Gómez	36591-06	617,60	A.1	728,45
		110,85 V.L. que se cede		
<b>Superficie total U.A.</b>		<b>3.891,85</b>		<b>3.891,85</b>

Las características del Ámbito de Actuación vienen determinadas en la ficha del Ámbito.

De conformidad con los artículos 3, 4, 7, 117, 119, 120, 121 a 123 y disposición transitoria segunda número uno de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico, preceptos en los que se determinan los requisitos, procedimientos y condiciones para la delimitación de Unidades de Actuación, dentro del procedimiento de gestión urbanística que se conceptualiza como el conjunto de actuaciones públicas y privadas encaminadas a plasmar en el terreno las previsiones del planeamiento, incluyendo las operaciones necesarias para concretar el derecho de los afectados a la justa distribución de beneficios y cargas y el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización, todo ello bajo el principio de unidades concretas de actuación y a través de los sistemas previstos en la Ley.

Vistos los informes de los Servicios Técnicos Municipales, que señala: «La delimitación del nuevo ámbito, recoge en su interior una serie de parcelas en las que, por sus reducidas dimensiones en anchura, no es posible materializar, de manera individual, los aprovechamientos lucrativos que les concede la Ordenanza de aplicación.

La nueva ficha del Ámbito que se propone cumple con las determinaciones del planeamiento vigente, si bien se considera conveniente añadir a la misma, las condiciones siguientes:

En el apartado de gestión:  
Desarrollo: Estudio de Detalle y P. de Compensación.

En el apartado de observaciones:  
El desarrollo del Ámbito podrá efectuarse a través de dos o más Unidades de Ejecución, que deberán quedar definidas en el Estudio de Detalle.

En ese supuesto, el P. de Compensación abarcará la totalidad del Ámbito, sin perjuicio de que el desarrollo posterior del mismo se efectúa en plazos diferentes.

En consecuencia procede continuar la tramitación de la delimitación solicitada, una vez haya sido modificada la ficha del Ámbito en las condiciones arriba señaladas.»; así como de la Comisión de Urbanismo de 21 de enero de 2008 y siendo competente la Alcaldía para la aprobación inicial de los instrumentos de gestión urbanística y la delimitación de las mismas en virtud del artículo 121.3 de la Ley del Suelo de Cantabria y los artículos 21.1.m) de la Ley 7/85, de 2 de abril. Resultando que la Alcaldía ha delegado en la Junta de Gobierno Local las facultades de gestión urbanística por Decreto de Alcaldía de 4 de julio de 2003.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

Primero.- Aprobar inicialmente la Delimitación de la Unidad de Actuación número 62 de las Normas Subsidiarias de Astillero, suelo urbano no consolidado, situado en la calle Bernardo Lavín, números 23, 25, 27, 29 y 31. La Unidad de Ejecución se halla compuesta por las parcelas catastrales de urbana: Referencias números 36591-02, 03, 04, 05 y 06.