

En relación con la consulta formulada por Vd, sobre la aplicación del artículo 20.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y art. 63 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, adjunto se remite informe del jefe del Servicio de Urbanismo de esta Dirección General.

Santander, a la fecha de la firma electrónica,
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,

Fdo. Víctor Manuel Gil Elizalde

DON FELIX PARDO FERNÁNDEZ

Firma 1: 22/07/2025 - VICTOR MANUEL GIL ELIZALDE
DIRECTOR GENERAL - D.G. DE URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO
CSV: A0610NYXRzllBvhyCd7xa9kfw9sEzuq3J91Y59



R.D.G.URB.Y ORD.TE(OP007)
N.º Registro: 2025OP007S004218
Fecha Registro: 22/07/2025 13:04



Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	3cc6387bd4fd46a787c12c42ed2dcd54001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación 3cc6387bd4fd46a787c12c42ed2dcd54001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Esta D.F.4ª es de aplicación inmediata, luego en la UA-8 (una actuación de reforma o renovación de la urbanización) se debe contemplar la reserva de suelo adecuada y suficiente para ubicar el 20% de la edificabilidad residencial que debe estar sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Solicitando finalmente:

Por ello, lo que consultamos a esa Dirección General es si, a su juicio, la aprobación de un proyecto de compensación que concluye la gestión urbanística de una unidad delimitada en planeamiento anteriormente aprobado sin contemplar reservas de vivienda protegida -por su antigüedad- determina la obligación de incluir reservas de suelo para ubicar edificabilidad sujeta a algún régimen de protección.

Hemos de partir de la base de que el artículo 20.1.b) del TR Ley del Suelo de 2025, en su redacción dada por la disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, se refiere a actuaciones de renovación y reforma de la urbanización que se aprueben a partir de la entrada en vigor de la misma, en tanto que el artículo 63 de la LOTUCA se refiere a la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico municipal.

En este caso, se trata de aprobar un instrumento de gestión sobre un ámbito que ya ha sido objeto de una previa aprobación a través del correspondiente estudio de detalle, por lo que se considera que no puede ser exigible la reserva de vivienda protegida a que se refiere la DF4ª de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

Es cuanto al respecto procede informar, salvo opinión mejor fundada en derecho, en Santander a la fecha de la firma electrónica.

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO,

Fdo. Emilio Misas Martínez

Firma 1: 22/07/2025 - JOSE EMILIO MISAS MARTINEZ
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES CROTU - D.G. DE URBANIS...
CSV: A0610NQmZzzGFMuz+d7SSXnIQrIGPYqIzi4459



Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación	3cc6387bd4fd46a787c12c42ed2dcd54001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

