

Ley de Cantabria 4/2013, de 20 de junio, relativa al régimen jurídico de las autorizaciones provisionales de edificaciones o actuaciones preexistentes, así como de adopción de distintas medidas para la agilización de los instrumentos de planeamiento ¹

(BOC 126, 03/07/2013, BOE 172,19/07/2013)

El presidente de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Conózcase que el Parlamento de Cantabria ha aprobado y yo, en nombre de su majestad el Rey, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.2º del Estatuto de Autonomía para Cantabria, promulgo la siguiente:

Ley de Cantabria 4/2013, de 20 de junio, relativa al régimen jurídico de las autorizaciones provisionales de edificaciones o actuaciones preexistentes, así como de adopción de distintas medidas para la agilización de los instrumentos de planeamiento.

PREÁMBULO

I

En muchos casos se está tramitando la formación, modificación o revisión de planeamiento que contempla ordenaciones conforme a las cuales, edificaciones o actuaciones que habían sido declaradas ilegales previamente, podrían obtener nuevas licencias de obra una vez que dichos planeamientos entrasen en vigor. En estos supuestos, si se demoliera lo que resulta conforme con el planeamiento municipal en tramitación antes de su aprobación definitiva, se daría la paradoja de que se podría volver a construir lo que acababa de ser demolido, con lo que se causarían perjuicios irreparables a los propietarios de dichas construcciones y, en muchos casos, al interés público.

Si bien tradicionalmente el Derecho urbanístico ha contemplado mecanismos provisionales para evitar el otorgamiento de nuevas licencias entretanto se tramita la modificación, revisión o formación de los planeamientos, sin embargo no se ha prestado atención a los supuestos en que, al contrario, la nueva ordenación propuesta conlleva la conformidad a derecho de las edificaciones,

¹ Entrada en vigor: 3 julio 2013

Versión consolidada vigente desde: 1 enero 2014; Última modificación legislativa: Ley 10/2013, de 27 Diciembre (Medidas Fiscales y Administrativas)

obras o actuaciones que no encontraban amparo en la planificación que se modifica.

Es por ello que la modificación normativa que se afronta va dirigida a conferir una mayor eficacia a los planeamientos en tramitación, y a proporcionar medios para evitar actuaciones irreversibles sobre edificaciones y actuaciones que resultarían ajustadas a Derecho en el nuevo planeamiento.

Por esta razón, y con el fin de poder analizar si las edificaciones y actuaciones preexistentes declaradas ilegales en un municipio pueden resultar conforme a Derecho una vez que el planeamiento que se encuentra en tramitación entre en vigor, se establece que una vez iniciada la tramitación de los planes, y siempre que en los mismos se contemple una ordenación que dé cobertura a las edificaciones o actuaciones que hubiesen sido previamente declaradas ilegales y que hubiesen dado lugar a órdenes de demolición, administrativas o judiciales, el órgano municipal competente para aprobar inicialmente el plan de que se trate podrá otorgar autorizaciones provisionales de dichas edificaciones o actuaciones preexistentes.

Se crea así una nueva figura jurídica o institución, como son las autorizaciones provisionales de edificaciones o actuaciones preexistentes, con un régimen jurídico propio y específico. En este caso, al igual que ocurre con los acuerdos de suspensión de licencias, durante la tramitación del planeamiento, e incluso con anterioridad a la aprobación inicial, se adoptan decisiones de naturaleza cautelar y transitoria para buscar una coherencia entre la situación fáctica existente y el nuevo planeamiento que se está tramitando.

Para conseguir la finalidad que se persigue, la autorización provisional supondrá que mientras duren sus efectos las construcciones preexistentes a las que se refiere se mantendrán en la situación en que se encuentren y se les aplicará el régimen jurídico de los edificios fuera de ordenación. Y ello hasta que se obtenga una nueva licencia de obra, o hasta que aprobado definitivamente el planeamiento resulte que lo construido no resulta compatible con el mismo, o bien, si no se da ninguno de los dos supuestos anteriores, hasta que transcurran cuatro años desde su otorgamiento.

II

La Ley aborda otras cuestiones tendentes a agilizar la tramitación de los procedimientos de elaboración de los planeamientos urbanísticos, sectoriales y territoriales.

Así, en primer lugar, se suprime el informe de sostenibilidad ambiental previo que, sobre la base de los presupuestos y orientaciones conocidos del documento urbanístico, había de elaborarse antes de la aprobación inicial del planeamiento. Esta medida, reclamada por todos los agentes afectados,

posibilita una más rápida evaluación ambiental del planeamiento, dentro del respeto a la legislación básica. En su lugar, se introduce un previo trámite que garantizará una adecuada evaluación de los efectos significativos que, sobre el medio ambiente, puedan derivarse del planeamiento urbanístico.

Por otro lado, se aclara que las meras correcciones cartográficas de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales no constituyen modificación del mismo, y por tanto no deben someterse a evaluación ambiental, pues con ellas no se incorporan nuevos criterios de zonificación, sino que lo que se pretende es dar coherencia al documento de planificación ambiental.

III

La Comunidad Autónoma de Cantabria actúa dentro del ámbito de las competencias recogidas en el Estatuto de Autonomía en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda (artículo 24.3); protección del medio ambiente y de los ecosistemas (artículo 25.7); así como en materia de defensa de consumidores y usuarios (artículo 25.6).

Artículo 1

Se crea un nuevo artículo 65 bis en la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, con la siguiente redacción:

«Artículo 65 bis Autorización provisional de edificaciones o actuaciones preexistentes

1. Iniciado el procedimiento dirigido a la formación, modificación o revisión de los planes urbanísticos y demás instrumentos de planeamiento, y para impedir que se generen perjuicios irreparables al interés público o a los propietarios de edificaciones o actuaciones que, habiendo sido previamente declaradas ilegales y sobre las que hubiesen recaído órdenes de demolición administrativas o judiciales, puedan resultar conformes con la nueva ordenación que se está tramitando, el órgano municipal competente para aprobar inicialmente el plan podrá otorgar, de oficio o a instancia de los interesados, autorizaciones provisionales que afecten a dichas edificaciones o actuaciones preexistentes, previa comprobación de que resultan conformes con el nuevo planeamiento municipal en tramitación. Si el procedimiento se inicia a solicitud del interesado, transcurrido el plazo de tres meses sin haberse notificado resolución alguna podrá entender desestimada su petición.²

² Téngase en cuenta que el Inciso «o judiciales», contenido en el número 1 del artículo 65 bis, declarado inconstitucional y nulo por Sentencia del Tribunal Constitucional 254/2015, de 30 noviembre 2015, nº recurso 6860/2014.

2. Las autorizaciones provisionales supondrán que, durante el tiempo en el que desplieguen efectos, esas edificaciones o actuaciones se mantendrán en la situación en que se encuentren y les será de aplicación el régimen previsto para los edificios fuera de ordenación.

3. El otorgamiento de las autorizaciones se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria y se notificará personalmente a los que pudieran resultar afectados.

4. Los efectos de las autorizaciones provisionales se extinguirán en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Cuando las edificaciones o construcciones preexistentes obtengan una nueva licencia de obra. Al no tratarse de obras de nueva construcción, y siempre que las edificaciones preexistentes estuviesen concluidas, los requisitos relativos a las condiciones técnicas de la edificación que tendrán que cumplirse para obtener la nueva licencia de obra serán los exigidos por la legislación vigente en la fecha en la que fue concedida la licencia que permitió la efectiva construcción de las mismas.

b) Cuando las autorizaciones provisionales resulten contrarias a lo aprobado posteriormente en la aprobación inicial, provisional o definitiva del instrumento de planeamiento. Esta circunstancia será puesta de manifiesto por la autoridad urbanística competente para llevar a cabo la aprobación correspondiente del instrumento de planeamiento, sin que en ningún caso el incumplimiento de esta obligación suponga la eficacia de las autorizaciones provisionales.

c) Cuando transcurran cuatro años desde su otorgamiento.

5. La tramitación de los procedimientos relativos al otorgamiento de las autorizaciones provisionales no devengará tributo alguno».

Artículo 2

Se crea un nuevo artículo párrafo e) en el artículo 233.1, y se reenumera el anterior párrafo e), que pasa a ser el f) de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, con la siguiente redacción:

Artículo 233 1, párrafos e) y f

1. Los bienes y fondos integrantes del patrimonio municipal del suelo deberán ser destinados a las siguientes finalidades:

(...)

e) Compensación o indemnización a propietarios afectados por actos u omisiones de la Administración urbanística que hayan generado responsabilidad patrimonial.

f) Otros fines y usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente.

Artículo 3

Se modifica el artículo 26 de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, con la siguiente redacción:

«Artículo 26 Especialidad de los planes generales de ordenación urbana

Los planes generales de ordenación urbana serán sometidos al procedimiento de evaluación previsto en el artículo anterior con las particularidades siguientes:

- a) El informe de sostenibilidad ambiental de los planes generales de ordenación urbana se someterá a la previa consideración del órgano ambiental a los efectos de verificar la inclusión de las determinaciones del Anexo I de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas sobre el medio ambiente, y del documento de referencia. El órgano ambiental emitirá informe en un plazo máximo de treinta días hábiles y sus determinaciones se incorporarán al informe de sostenibilidad ambiental que deba someterse a la información pública contemplada en la legislación de evaluación ambiental.
- b) El trámite de consultas se desarrollará conjuntamente con el de información pública previsto en la legislación urbanística.
- c) Concluido el trámite de consultas e información pública, el órgano ambiental elaborará la memoria ambiental del plan evaluado y la enviará al órgano competente para su aprobación provisional que, antes de proceder a la misma, tendrá en cuenta el informe de sostenibilidad ambiental, las alegaciones formuladas en las consultas y la memoria ambiental».

Artículo 4

Se crea un nuevo párrafo 2º al artículo 62 de la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria, con la siguiente redacción:

«No tendrán la consideración de modificación de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales los meros ajustes cartográficos, realizados con la finalidad de ajustar su cartografía a los criterios recogidos en propio Plan, ni las correcciones que sea preciso llevar a cabo para incorporar los pronunciamientos derivados de una sentencia judicial, que podrán llevarse a cabo directamente por Decreto del Consejo de Gobierno».

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. Aplicación al planeamiento en tramitación

1. La presente Ley será de aplicación a todos los procedimientos de formación, modificación o revisión de planeamiento general que a la fecha de la entrada en vigor de esta Ley se encuentren en tramitación, cualquiera que sea la fase en la que se encuentren.
2. En los procedimientos en tramitación de evaluación ambiental, correspondientes a la especialidad de los planes generales de ordenación urbana, regulados en el artículo 26 de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado, la presente Ley será de aplicación a los procedimientos en tramitación, salvo en los supuestos en que ya se hubiera emitido el informe de observaciones y sugerencias con anterioridad a la fecha de su entrada en vigor, en cuyo caso se registrarán por la normativa anterior.³

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación de disposiciones

Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en la presente Ley, y en particular el artículo 52 del Decreto 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. Entrada en vigor

La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

³ Disposición transitoria única redactada por artículo 27 de Ley 10/2013, 27 diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOC 30 diciembre). Vigencia: 1 enero 2014