

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

114 Ley 5/2012, de 11 de diciembre, de Reforma del Régimen Transitorio en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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 15.2.º del Estatuto de Autonomía para Cantabria, promulgo la siguiente Ley de Cantabria 5/2012, de 11 de diciembre, de Reforma del Régimen Transitorio en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

PREÁMBULO

I

La Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, buscó una rápida adaptación de los instrumentos de planeamiento urbanístico preexistentes al nuevo régimen jurídico por ella instaurado. Para ello, se estableció el plazo máximo de cuatro años para que se procediera a la adaptación del planeamiento, de forma que, transcurrido ese plazo, solo excepcionalmente se permitían las modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento preexistentes.

Han pasado once años desde la entrada en vigor de esa Ley autonómica sin que el objetivo perseguido, tan necesario, se haya conseguido. Durante este tiempo se ha reformado hasta en tres ocasiones el régimen transitorio de la Ley ampliando el elenco de modificaciones puntuales que pueden llevarse a cabo hasta la adaptación del planeamiento. Sin embargo, se mantiene la prohibición de realizar con carácter general modificaciones puntuales que impiden al planificador urbanístico el ejercicio del *ius variandi*, con objeto de adecuar su planeamiento a las nuevas necesidades sobrevenidas.

Sin duda que, en este tiempo, las circunstancias han cambiado sustancialmente, y el legislador no puede desconocer esa realidad. Es por eso que el ordenamiento ha de ofrecer los mecanismos jurídicos adecuados para que las Administraciones Públicas, en su labor de planificación, puedan adecuar sus planeamientos a las nuevas necesidades, desbloqueando la prohibición establecida con carácter general, y permitiendo por tanto las modificaciones puntuales de planeamiento. Con ello no se renuncia al objetivo último de la necesaria adecuación de los planeamientos a la Ley, pues se mantienen ciertas cautelas o límites, pero al abrir esta vía, se ofrece la posibilidad de un ejercicio responsable de la potestad de planeamiento, permitiendo así que, desde el planeamiento, también se adopten mecanismos que coadyuven a la generación de actividad económica que constituyan un estímulo para la superación de la actual situación de crisis.

II

Por otro lado, la Ley de Cantabria 6/2010, de 30 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, introdujo en el ordenamiento autonómico ciertas herramientas para posibilitar la rápida adaptación de los planeamientos urbanísticos al régimen emanado del Plan de Ordenación del Litoral.

La presente ley parte del convencimiento de que las medidas entonces adoptadas eran adecuadas para la finalidad prevista. No obstante, no es lícito desconocer que la siempre compleja tramitación de los instrumentos urbanísticos, acrecentada por la sensibilidad de los ámbitos en los que se proyectan, así como la difícil coyuntura

económica y sobre todo política, con unas elecciones municipales que han determinado el cambio en la composición de las corporaciones, en la que estas adaptaciones del planeamiento urbanístico se han tenido que gestar, han impedido conseguir el objetivo que se proponía aquella Ley.

El legislador no puede desconocer esa realidad, de ahí que se entienda imprescindible adoptar las medidas que se estiman adecuadas para permitir conseguir ese objetivo último que es la adaptación de los instrumentos de planeamiento urbanístico al Plan de Ordenación del Litoral.

Para ello, se suprime el plazo para llevar a cabo estas modificaciones puntuales del planeamiento, pues la limitación temporal prevista en la Ley de Cantabria 6/2010, de 30 de julio, necesaria como medida de estímulo, se revela ineficaz, habida cuenta de los motivos ya apuntados, y se estima que el superior objetivo de la adaptación del planeamiento urbanístico no puede quedar condicionado a una limitación temporal.

III

Por último, se aprovecha también esta Ley para incorporar una modificación del régimen jurídico de los proyectos singulares de interés regional, tratando de acabar con la disparidad normativa de que son objeto, y con la dicotomía de regímenes según que la actuación proyectada se ubique en un municipio litoral o fuera de él, posibilitando que, a través de ese instrumento, se lleven a cabo actuaciones de interés regional de toda índole.

También se mejora el régimen jurídico del procedimiento de concesión de autorizaciones en el ámbito de la servidumbre de protección de costas cuando se trata de autorizar obras o actuaciones en suelo urbano, cuya más adecuada ubicación sistemática no es la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, que excluía su aplicación de esos ámbitos, sino la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Artículo 1. *Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.*

Uno. Se modifica la disposición transitoria primera de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición transitoria primera. *Normativa aplicable y adaptación de Planes anteriores.*

1. Con carácter general serán de directa aplicación desde la entrada en vigor de esta Ley todas aquellas disposiciones que puedan aplicarse sin necesidad de la previa existencia o intermediación de un Plan General de Ordenación adaptado a la misma. En particular, serán inmediatamente aplicables las normas contenidas en los artículos 32 a 37 y en los títulos IV a VII de esta Ley.

2. Los Planes o Normas Subsidiarias aprobados con anterioridad conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a las previsiones de esta Ley, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 anterior y en las restantes disposiciones transitorias.

3. Los municipios que tengan en vigor Planes Generales de Ordenación Urbana o Normas Subsidiarias adaptarán sus instrumentos de planeamiento a lo dispuesto en esta Ley en el plazo de cuatro años.

4. Trascurrido el plazo previsto en el apartado anterior, y sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial, podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, salvo que impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a la construcción de viviendas que en su mayoría no estén sometidas a un régimen de protección pública.

No podrán realizarse modificaciones puntuales que conjunta o aisladamente supongan cambios cuya importancia o naturaleza impliquen la necesidad de una revisión general del planeamiento en los términos del artículo 82 de la presente Ley.

5. La adaptación o revisión podrá contemplar todas las determinaciones de los artículos 44 a 50 de esta Ley o limitarse a las determinaciones mínimas previstas en el artículo 44.

Los Planes Generales podrán establecer las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio, en las que contendrán las determinaciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, precisando el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad.

6. La adaptación se llevará a cabo de acuerdo con el procedimiento previsto para la aprobación de los Planes en el capítulo IV del título I de esta Ley.

7. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de la Ley, el Consejero competente en materia de urbanismo podrá requerir al Ayuntamiento para que éste inicie el procedimiento de adaptación de los Planes y Normas preexistentes. Dicho requerimiento motivará las razones e intereses de ámbito supramunicipal que justifiquen tal pretensión y otorgará un plazo, no inferior a tres meses, para iniciar la adaptación. Transcurrido dicho plazo, la Comunidad Autónoma podrá subrogarse, a todos los efectos, en la competencia municipal.

8. El Consejero competente en materia de ordenación del territorio podrá efectuar el mismo requerimiento previsto en el apartado anterior cuando exista un Plan de Ordenación Territorial que imponga la referida adaptación.»

Dos. Se modifica el artículo 26 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, que queda redactado como sigue:

«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 y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aún asentándose en un solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

Cuando el objeto del Proyecto Singular de Interés Regional sea la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se destinará a tal fin el cien por cien de la superficie construida de uso residencial. De dicho porcentaje, un mínimo del cuarenta por ciento se destinará a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente, y un mínimo del diez por ciento para régimen especial o régimen equivalente.

2. Los Proyectos Singulares de Interés Regional podrán promover y desarrollarse por la iniciativa pública o privada.

3. Los Proyectos Singulares de Interés Regional pueden desarrollarse en cualquier clase de suelo, con independencia de su clasificación y calificación urbanística, sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial.

Cuando se proyecten sobre suelos respecto de los que los planes y normas de ordenación territorial y urbanística o la legislación sectorial sujeten a un régimen incompatible con su transformación mediante la urbanización, el Proyecto Singular podrá legitimar actos y usos específicos que sean de interés público o social por su contribución a la ordenación y desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural.

No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable quedará sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

4. Los Proyectos Singulares de Interés Regional deberán prever las obras precisas para su adecuada conexión con las redes generales de infraestructuras y servicios correspondientes, así como para la conservación, en su caso, de la funcionalidad de las existentes.»

Tres. Se modifica el artículo 190 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, que queda redactado como sigue:

«1. Salvo que exista otro procedimiento específico previsto en una Ley sectorial, las licencias se resolverán con arreglo a las siguientes pautas procedimentales:

a) Las solicitudes se presentarán en el Ayuntamiento y si se refieren a la ejecución de obras mayores o apertura de instalaciones y actividades deberán ir acompañadas de al menos tres ejemplares del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente.

b) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones Públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación sectorial establezca procedimientos o consecuencias diferentes. Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2.

c) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

d) Los Ayuntamientos podrán exigir que los proyectos de edificación que afecten a una determinada zona o se refieran a actividades específicas incorporen un estudio de adaptación al entorno en el que, a través de una simulación fotocompositiva, se verifique el cumplimiento por el edificio proyectado de las normas de aplicación directa y demás prescripciones del planeamiento, en especial, su adaptación al entorno ambiental y paisajístico. En tales casos, se adjuntará certificado de técnico competente que acredite la veracidad del estudio, la realización de los trabajos de campo, los criterios utilizados y la autoría y responsabilidad del mismo.

2. Cuando se trate de terrenos clasificados como urbanos que se encuentren dentro de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, la autorización previa a la licencia urbanística exigida por la legislación de costas se sujetará al siguiente procedimiento:

a) Presentación de la solicitud ante el Ayuntamiento.

b) Informe del Ayuntamiento y remisión del expediente al órgano autonómico competente en la materia.

c) Una vez que se reciba la documentación completa, se remitirá al órgano de la Administración General del Estado competente en materia de costas para que, en el plazo de un mes, emita informe sobre la delimitación del límite interior de la ribera del mar, línea de deslinde, mantenimiento de las servidumbres de tránsito y acceso al mar e incidencia de las construcciones y de las actividades que las mismas generen sobre la integridad del dominio público.

d) Resolución del órgano autonómico competente en la materia, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual los interesados podrán entender desestimada su petición.

e) Comunicación al Ayuntamiento para que resuelva sobre la licencia urbanística.

f) Comunicación a la Administración del Estado en el plazo de diez días.

3. La licencia de primera ocupación será objeto de publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, con indicación de los recursos pertinentes.»

Artículo 2. *Modificación de la Ley de Cantabria 6/2010, de 30 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

Se modifica la disposición final segunda de la Ley de Cantabria 6/2010, de 30 de julio, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición final segunda. *Procedimiento de adaptación al Plan.*

La adecuación del planeamiento urbanístico al Plan de Ordenación del Litoral, en los ámbitos a los que se refiere la presente Ley, podrá llevarse a cabo bien mediante modificaciones puntuales del planeamiento, bien en el procedimiento de revisión del Plan General.»

Disposición derogatoria única.

1. Se deroga la disposición transitoria undécima de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

2. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ley.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

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

Palacio del Gobierno de Cantabria, 11 de diciembre de 2012.—El Presidente de la Comunidad Autónoma de Cantabria, Juan Ignacio Diego Palacios.

(Publicada en el «Boletín Oficial de Cantabria» número 244, de 19 de diciembre de 2012)