GARRIGUES

boletín derecho urbanístico y ordenación del territorio

2-2012
Enero-Abril, 2012

Reseñamos a continuación algunas de las recientes novedades normativas e iniciativas legislativas autonómicas así como pronunciamientos jurisprudenciales de mayor interés en materia de urbanismo y ordenación del territorio acaecidas durante el período de enero a abril de 2012.

ÍNDICE

1. Andalucía **4**

- **Novedades Legislativas** **4**
  - **Ley 2/2012, de 30 de enero, de Modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía** **4**
  - **Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía** **4**

2. Aragón **5**

- **Novedades Legislativas** **5**
  - **Modificación de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón (en materia de licencia de actividades clasificadas)** **5**
  - **Modificación de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida** **5**
  - **Modificación de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (diversas cuestiones)** **6**

3. Baleares **7**

- **Novedades Legislativas** **7**
  - **El Decreto Ley 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible de las Islas Baleares** **7**

4. Canarias **8**

- **Proyectos de Ley** **8**
  - **Anteproyecto de Ley de armonización y simplificación en materia de protección el territorio y de los recursos naturales (BOC 56, de 13.3.2012 y BOC 70, de 10.4.2012)** **8**
- **Novedades Legislativas** **8**
  - **Decreto 13/2012, de 17 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula el procedimiento de registro del certificado de eficiencia energética de edificios en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias** **8**
- **Pronunciamiento jurisprudenciales** **8**
  - **Sentencia 7/2012, de 18 de enero de 2012** **8**

5. Cataluña **9**

- **Novedades Legislativas** **9**
  - **Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto (“modificación del TRLUC”)** **9**

6. Comunidad Valenciana **10**

- **Novedades Legislativas** **10**
  - **Decreto Ley 2/2012, de 13 de enero, de medidas urgentes de apoyo a la iniciativa empresarial y a los emprendedores, microempresas y pequeñas y medianas empresas de la Comunidad Valenciana** **10**
  - **Instrucción de 13 de enero de 2012, de la Dirección General del Medio Natural, sobre Vías Pecuarias** **10**

Hermosilla, 3 - 28001 Madrid Teléfono 91 514 52 00 - Fax 91 399 24 08

- **Decreto 60/2012, de 5 de abril, del Consell, por el que se aprueba el régimen especial de evaluación y de aprobación, autorización o conformidad de planes, programas y proyectos que puedan afectar a la Red Natura 2000** **11**

▪ **Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística** **11**

7. Galicia **11**

▪ **Pronunciamientos jurisprudenciales** **11**

- **Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 2012** **11**

8. Madrid **12**

▪ **Novedades Legislativas** **12**

- **Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas** **12**

▪ **Pronunciamientos jurisprudenciales** **12**

- **Sentencia, de 20 de enero de 2012, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid** **12**

9. País Vasco **13**

▪ **Novedades Legislativas** **13**

- **Modificación de determinados artículos de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Urbanismo introducida por la Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a las sanciones en el mercado interior** **13**

Hermosilla, 3 - 28001 Madrid Teléfono 91 514 52 00 - Fax 91 399 24 08

1. Andalucía

▪ Novedades Legislativas

- **Ley 2/2012, de 30 de enero, de Modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía**

  Esta Ley 2/2012, implica una sustancial reforma de la Ley andaluza de Ordenación Urbanística del año 2002 (LOUA). Se publicó en el BOJA número 26, de 8 de febrero 2012 y entró en vigor el día 28 del mismo mes. Innova un total de 45 artículos de la LOUA, añadiendo 4 disposiciones adicionales en esta norma.

  Se ha dictado, fundamentalmente, para adaptar la LOUA al Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

  Con independencia de las innovaciones derivadas de esta necesaria adaptación, contiene otra serie novedades. Algunas han sido concebidas para dar respuesta a las nuevas necesidades del mercado de la vivienda. Tal es el caso del incremento de la densidad máxima tanto en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, como en las áreas de reforma interior.

  También incluye novedades importantes en materia de Gestión Urbanística, algunas de las cuales tienen como objeto potenciar el papel de la figura del Agente Urbanizador.

  Entre las modificaciones que se incorporan en materia de Disciplina Urbanística cabe destacar el aumento del plazo para que se produzca la caducidad en relación con las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico pasando, con carácter general, de 4 años a 6 años desde la completa terminación de la parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación sin licencia.

- **Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía**

  Este Decreto, publicado en el BOJA de 30 de enero de 2012 y en vigor desde el día 1 de marzo siguiente, no aborda un desarrollo completo del régimen legal del suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Su objeto se concreta exclusivamente en las edificaciones existentes, a día de hoy, en esta clase de suelo, estableciendo los requisitos que permitirán su reconocimiento por la Administración. Persigue, en consecuencia, clarificar la situación legal de estos inmuebles.

El Decreto no permite, salvo contadas excepciones, la subsistencia de las viviendas ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección, ni tampoco la regularización de aquéllas no ajustadas a planeamiento respecto de las que no ha caducado la facultad de reacción de la Administración.

El procedimiento para legalizar los inmuebles que no se encuentran en las situaciones anteriores será diferente en función de si se trata de edificaciones aisladas o de si, por el contrario, forman parte de ámbitos de hábitat rural diseminado o de lo que el Decreto denomina "asentamientos urbanísticos". En estas dos últimas situaciones, será el planeamiento el que concrete las condiciones de la regularización.

Por el contrario, las edificaciones aisladas que sean conformes con el planeamiento vigente, o que no siéndolo se construyeran en el pasado con arreglo a una licencia que se ajustaba al plan entonces aplicable (situación de fuera de ordenación), podrán obtener licencia de primera ocupación. Las edificaciones que no se encuentren en ninguna de estas dos hipótesis no podrán obtener esta licencia, pero sí el reconocimiento de lo que el Decreto denomina "situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación", que implica la tolerancia del uso del inmueble si reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad.

2. Aragón

▪ Novedades Legislativas

Reformas introducidas por la Ley 7/2012, de 8 de marzo, de medidas fiscales y administrativas en materia de urbanismo:

- **Modificación de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón (en materia de licencia de actividades clasificadas)**

  Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 60. De conformidad con este nuevo apartado, **determinadas actividades sujetas a licencia ambiental de actividades clasificadas pueden iniciarse sin necesidad de haber obtenido, con carácter previo, dicha licencia.** Se exige, para el inicio de la actividad, la presentación de una declaración responsable por parte del titular de la actividad, que venga avalada por informe evacuado por técnico competente. No obstante, deberá presentarse la solicitud de dicha licencia en el plazo de tres meses con toda la documentación pertinente.

- **Modificación de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida**

  Se introduce una nueva Disposición Adicional Octava: mientras no se regule un sistema específico de control de la eficiencia energética de los edificios, **en el caso de las viviendas protegidas se entenderá que la eficiencia energética**

queda acreditada por el certificado emitido por la dirección facultativa de la obra.

Se introduce una nueva Disposición Adicional Novena: Los propietarios de vivienda protegida que hubiese sido definitivamente calificada para su venta en el marco de planes de vivienda y no hubieran sido vendidas, **podrán solicitar autorización para el arredramiento de las mismas**. En tal caso, la renta máxima será la establecida reglamentariamente para viviendas protegidas en alquiler a 10 años. Finalizado el arrendamiento, la venta requerirá la preceptiva autorización administrativa.

- **Modificación de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (diversas cuestiones)**

Se introducen diversas reformas en la LUA y, entre ellas, cabe destacar las siguientes:

(i) Respecto a la tramitación de Planes Parciales de iniciativa no municipal: **se introduce la exigencia de presentar**, junto al resto de la documentación, **garantías por importe del 6 % del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización** según la evaluación económica del propio plan parcial; antes de la modificación, el importe de la garantía era del 10 %. (Nueva letra f) del artículo 59).

(ii) Respecto a la cesión y recepción de las obras de urbanización, **se introduce la posibilidad de una recepción parcial** de las mismas dentro del sector, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional (nuevo apartado 5 del artículo 130).

(iii) **Se suprime el sistema de agente urbanizador como sistema de actuación subsidiario**. Hasta ahora, se establecía este sistema de actuación como subsidiario del resto y, fundamentalmente, del de compensación; entraba en juego cuando los propietarios no cumplían los deberes urbanísticos correspondientes. Ahora, el sistema de actuación de agente urbanizador pervive como sistema autónomo, pero no será el sistema subsidiario, sino que se permite que el municipio cambie el sistema de actuación a aquel que más convenga a los intereses públicos en caso de que los propietarios incumplan los deberes urbanísticos (modificación de los artículos 159 *in fine*, 161.2.b) *in fine*, 161.3 *in fine*).

(iv) **Se suprime el sistema de agente urbanizador como sistema automático en los casos en que el planeamiento determine sistema de actuación indirecta sin mayor concreción**. Ahora, cuando el planeamiento señale un sistema de actuación indirecta sin más concreción, se entenderá que el sistema de actuación es el de compensación (modificación del artículo 159).

(v) **Se recupera la figura de la Delimitación de Suelo Urbano para los municipios que carecen de Plan General de Ordenación Urbana**. Esta figura, que se había suprimido, se recupera, permitiendo así modificar las Delimitaciones de Suelo Urbano existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la ley, así como aprobar nuevas Delimitaciones a partir de esta reforma (se añade la Disposición Adicional Decimocuarta y se añade un apartado 6 a la Disposición Transitoria Segunda).

(vi) **Se modifica el régimen de regularización de las parcelaciones ilegales** existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la ley, modificándose algunas de las condiciones para proceder a la dicha regularización (se modifica el primer apartado de la Disposición Transitoria Sexta).

(vii) **Se suprime la posibilidad de que se aprueben plazos más largos o se concedan prórrogas para la ejecución del planeamiento en los programas de compensación y de urbanización que los previstos en los instrumentos de planeamiento**. Con anterioridad, existía esta posibilidad, que requería el informe favorable previo de la Dirección General competente en materia de urbanismo (supresión de los incisos en los artículos 159.1 y 168.3).

3. Baleares

▪ Novedades Legislativas

- **El Decreto Ley 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible de las Islas Baleares**

Recoge entre otras novedades, una nueva regulación del suelo urbano considerando como tal (i) los asentamientos de carácter residencial en medio rural existentes delimitados por el planeamiento urbanístico general que por su escasa entidad o dimensión o por su carácter extensivo o por razones de índole territorial o paisajística, no proceda la completa aplicación del régimen jurídico del suelo urbano así como (ii) los terrenos que, independientemente de su clasificación urbanística previa, se encuentren integrados en la trama urbana y o bien se encuentren transformados por la urbanización y cuenten con la totalidad de los servicios urbanísticos, o los básicos, plenamente funcionales y suficientes; o bien se encuentran parcialmente transformados por la urbanización y edificados en más de 2/3 partes de la superficie edificable.

Prevé también la exención de urbanizar la red de saneamiento en determinados supuestos por lo que los asentamientos de carácter residencial en medio rural podrán adquirir la condición de solar sin contar con la totalidad de los servicios previstos cuando así lo determine el planeamiento urbanístico.

Destaca también la posibilidad de que los suelos clasificados como urbanos que no se adecuen a los requisitos necesarios para considerarse como tal pasen a tener la consideración de suelo urbanizable.

Por último otra de las novedades consiste en la modificación por parte de los Ayuntamientos de los polígonos y unidades de actuación previstas en el planeamiento así como la posibilidad de hacer su primera delimitación cuando los instrumentos de planeamiento no la contengan.

4. Canarias

▪ Proyectos de Ley

- **Anteproyecto de Ley de armonización y simplificación en materia de protección el territorio y de los recursos naturales (BOC 56, de 13.3.2012 y BOC 70, de 10.4.2012)**

  Tiene por objeto la simplificación de los trámites para aprobar el planeamiento y la reducción de duplicidades de competencias, manteniendo la participación pública. Asimismo introduce variaciones sustanciales en la actual regulación de las sanciones urbanísticas y el régimen de fuera de ordenación.

▪ Novedades Legislativas

- **Decreto 13/2012, de 17 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula el procedimiento de registro del certificado de eficiencia energética de edificios en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias**

▪ Pronunciamiento jurisprudenciales

- **Sentencia 7/2012, de 18 de enero de 2012**

  Recurso de inconstitucionalidad 3547-1999 interpuesto en relación con diversos preceptos de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de ordenación del territorio de Canarias. Se declara la nulidad parcial de los preceptos legales autonómicos que establecen un régimen sancionador no acorde con la normativa básica de protección ambiental.

5. Cataluña

▪ Novedades Legislativas

- **<u>Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto ("modificación del TRLUC")</u>**

Los principales cambios que supone la aprobación de esta modificación son:

(i) Se simplifica el procedimiento de evaluación ambiental, concentrando en la legislación urbanística toda la regulación del procedimiento;

(ii) Se permite que el plan de ordenación urbanística municipal pueda establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable sin necesidad de tramitar un plan parcial;

(iii) Se reducen los plazos para la aprobación de los instrumentos de planeamiento y la simplificación en la consulta telemática del planeamiento aprobado; se flexibiliza el régimen de aprobación de los proyectos de urbanización como condición de eficacia de los planes parciales;

(iv) Se reducen las reservas mínimas para vivienda de protección pública;

(v) Se establece que los municipios de pocos habitantes y escasa complejidad urbanística pueden reservar la proporción de espacios libres que resulte adecuada a las necesidades del municipio;

(vi) Se elimina el porcentaje variable entre el 15 % y el 20 % para la cesión de suelo con aprovechamiento establecido para las modificaciones que comporten un incremento del aprovechamiento, optándose por un porcentaje fijo del 15 %;

(vii) En materia de suelo no urbanizable, se amplían los usos admisibles en masías y casas rurales susceptibles de reconstrucción y rehabilitación, se simplifica el procedimiento para la autorización de obras en las masías, otras edificaciones rurales catalogadas y en las nuevas construcciones ligadas a las actividades rústicas y se flexibiliza el régimen aplicable a las instalaciones industriales preexistentes en esta clase de suelo;

(viii) Se amplía la vigencia a tres años de las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales;

(ix) Se sustituye la licencia de primera ocupación por un régimen de comunicación previa para la primera utilización y ocupación de los edificios y construcciones;

(x) En relación con la protección de la legalidad urbanística, la modificación pretende la mejora y simplificación de la regulación vigente;

(xi) Se establece que las licencias de obras otorgadas de conformidad con la normativa técnica en materia de edificación y vivienda anterior a la normativa aplicable a la entrada en vigor de la modificación podrán prorrogarse hasta el día 31 de diciembre de 2014, aun cuando estén caducadas si no se han podido acabar las obras autorizadas por causa de la crisis económica en el sector de la construcción.

6. Comunidad Valenciana

▪ Novedades Legislativas

- **Decreto Ley 2/2012, de 13 de enero, de medidas urgentes de apoyo a la iniciativa empresarial y a los emprendedores, microempresas y pequeñas y medianas empresas de la Comunidad Valenciana**

  Modifica las referencias a la licencia urbanística contenidas en los capítulos II y III del título IV de la Ley Urbanística Valenciana, en el sentido de entenderlas hechas también a la declaración responsable cuando ésta sustituya a la licencia en los casos dispuestos en la disposición adicional décima de dicha Ley, la cual también se modifica en el sentido de concretar los actos de edificación y uso del suelo sujetos a declaración responsable, así como el procedimiento de tramitación de dicha declaración.

- **Instrucción de 13 de enero de 2012, de la Dirección General del Medio Natural, sobre Vías Pecuarias**

  Se trata de un manual de actuación para la Administración autonómica. Se estructura en dos partes: una primera, que trata el marco jurídico aplicable y establece los criterios a seguir en las distintas actuaciones administrativas (investigación, recuperación de oficio, creación y establecimiento, modificación del trazado, deslinde, desafectación, etc.), y una segunda, sobre la tramitación de los distintos procedimientos.

- **Decreto 60/2012, de 5 de abril, del Consell, por el que se aprueba el régimen especial de evaluación y de aprobación, autorización o conformidad de planes, programas y proyectos que puedan afectar a la Red Natura 2000**

  El objeto de este Decreto es regular el régimen de evaluación y aprobación, autorización o conformidad de los planes, programas y proyectos que puedan afectar a espacios de la Red Natura 2000, sus zonas periféricas y áreas de conectividad, o se localicen en el dominio público hidráulico o zonas de servidumbre de cuencas fluviales que atraviesen o desemboquen en espacios de dicha Red.

  Es también objeto del mismo el establecimiento de un procedimiento coordinado y conjunto con el de evaluación ambiental estratégica de planes y programas y de evaluación de impacto ambiental de proyectos, que simplifique los procedimientos administrativos existentes desde la reducción de las cargas administrativas.

- **Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística**

  Sometimiento a información pública del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (DOCV n.º 6740, de 23 de marzo de 2012).

7. Galicia

- **Pronunciamientos jurisprudenciales**

  - **Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 2012**

    Esta resolución judicial vino a resolver el recurso de casación formulado frente a una Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 30 de abril de 2009 que había confirmado la decisión del Ayuntamiento de Santiago de Compostela de “desconsolidar” un suelo urbano consolidado que había sido objeto de una modificación puntual del planeamiento general.

    El Tribunal Supremo revocó la Sentencia de instancia y, por tanto, la decisión municipal de desconsolidar el suelo urbano ante la imposibilidad de devaluar el estatuto jurídico de los propietarios de suelo urbano consolidado exigiéndoles el cumplimiento de las cargas y obligaciones establecidas para los propietarios de suelo urbano no consolidado.

8. Madrid

▪ Novedades Legislativas

- **Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas**

El artículo 17 de esta Ley, cuya entrada en vigor se produjo el 1 de enero de 2012, modifica los apartados 5 y 6 del artículo 36 y el apartado 2 del artículo 38 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En primer lugar, la nueva redacción de los apartados 5 y 6 del artículo 36 implica una reducción de los estándares de metros cuadrados de cesión al Ayuntamiento en concepto de redes generales, que pasa de 70 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros construidos a 20, pudiendo el Ayuntamiento, además, fijar libremente el destino de la misma a las distintas redes generales de acuerdo con sus necesidades. Adicionalmente, se exime de la obligación de esta cesión a los suelos de uso industrial, por entender que este régimen no puede operar con la misma intensidad que en suelos residenciales o terciarios.

En cuanto al sistema de redes locales, se exceptúa, por un lado, al suelo industrial del cumplimiento de las condiciones mínimas y, por otro, se flexibiliza el cumplimiento de los requisitos de cesión de zonas verdes ya que ahora se permite exceptuar de dicha cesión a la vivienda de cualquier tipo que cuenten con zonas verdes o espacios libres privados al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. A este respecto la redacción anterior sólo permitía esta excepción a la vivienda unifamiliar protegida.

En segundo lugar, la modificación del artículo 38 implica una reducción en el porcentaje mínimo de edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado que pasa del 45% al 30 %, alineándose de esta manera con el porcentaje previsto en la legislación estatal del suelo [artículo 10.1 b) del TRLS].

Por último, es destacable que la disposición transitoria tercera de la Ley dispone que lo previsto en los artículos antes citados será aplicable a los expedientes de planeamiento que no estuvieran aprobados definitivamente a la entrada en vigor de la misma.

▪ Pronunciamientos jurisprudenciales

- **Sentencia, de 20 de enero de 2012, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid**

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid declara la nulidad de la Modificación Puntual del PGOU de Madrid de 1997 en el ámbito “Mahou-Vicente Calderón”. Dicha nulidad deriva, según declara la Sentencia, del

incumplimiento del artículo 39.8 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que sólo excepciona de la prohibición de construir edificios con una altura superior a tres plantas más ático el caso de edificios singulares, sin que pueda entenderse que esta excepción pueda concurrir en la totalidad de un ámbito.

9. País Vasco

▪ Novedades Legislativas

- **Modificación de determinados artículos de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Urbanismo introducida por la Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a las sanciones en el mercado interior**

Principales modificaciones introducidas en la Ley 2/2006:

- **Sección 2ª "Obras de conservación y rehabilitación de bienes inmuebles en general", del Capítulo VI "Conservación de Obras y Construcciones", del Título V "Ejecución de la ordenación urbanística"**

Se modifica el apartado 3 del artículo 200 relativo a la *"Inspección periódica de construcciones y edificaciones"* que impone a los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida así como a los propietarios de toda edificación residencial de antigüedad superior a cincuenta años la obligación de encomendar a un técnico facultativo, cada diez años, la obligación de realizar una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de la construcción o edificación. Inspección cuyo resultado deberá consignarse en un informe con el contenido mínimo establecido en el apartado 2 del mismo artículo 200. La modificación introducida por la Ley 7/2012 afecta al apartado 3 de este artículo 200 y, concretamente a la exigencia de visado colegial que hasta ahora se exigía con carácter general y en todo caso. Tras la modificación introducida, a efectos administrativos, la eficacia de los informes técnicos requerirá el visado colegial, sólo *cuando así se establezca en la normativa vigente*, debiendo presentarse además, como hasta ahora se exigía, copia de los mismos en el Ayuntamiento.

- ***Capítulo I "Principios Generales", del Título VI "Garantía y Protección de la Ordenación Urbanística"***

Se adiciona una nueva letra d) al apartado 1 del artículo 206 *"Régimen de control de las actividades y los actos regulados por la ordenación urbanística"*.

De esta forma y en el marco de la trasposición de la Directiva de Servicios, se introduce como un nuevo instrumento de control de la legalidad de las actuaciones de transformación y utilización del suelo, subsuelo y vuelo objeto de ordenación urbanística, -junto con los instrumentos tradicionales de inspección urbanística: autorización y licencia y órdenes de ejecución-, el control a través del *sometimiento a comunicación previa o declaración responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.*

Se da así cobertura legislativa autonómica a la comunicación previa o declaración responsable que ya se había introducido por algunos Ayuntamientos, como el de Bilbao, a través de las Ordenanzas Municipales reguladoras del otorgamiento de licencias.

En relación con esta nueva redacción de la letra d) del apartado 1 del artículo 206 hay que recordar también que el apartado 5 del artículo 208 de la Ley 2/2006, cuya redacción no es afectada por esta Ley 7/2012, ya regulaba la posibilidad de que las ordenanzas municipales facultativamente sustituyeran la necesidad de obtención de licencia urbanística *por una comunicación previa, por escrito, del interesado al Ayuntamiento, cuando se trate de la ejecución de obras de escasa entidad técnica, para las cuales no sea necesaria la presentación de proyecto técnico, o para el ejercicio de actividades que no tengan la condición de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y para aquellas otras actuaciones que prevean las ordenanzas.*

- ***Capítulo II "Licencias Urbanísticas del Título VI Garantía y Protección de la Ordenación Urbanística", del Título VI "Garantía y Protección de la Ordenación Urbanística"***

  - Se da una nueva redacción a la letra s) del apartado 1 del artículo 207 *"Actos sujetos a licencia urbanística"* para modificar el régimen de la apertura de establecimientos adaptándolo al nuevo instrumento de control de comunicación previa o declaración responsable introducido por la modificación de la letra d) del apartado 1 del artículo 206.

    Así y por lo que respecta a la apertura de todo tipo de establecimientos, incluidos los industriales, comerciales, profesionales y asociativos, la nueva redacción de la letra s) limita la sujeción a la obtención de licencia urbanística de los mismos solo *cuando concurran razones de orden, seguridad o salud pública.*

  - Se da una nueva redacción a la letra a) del apartado 1 del artículo 208 *"Reglas comunes a las licencias urbanísticas"*. Conforme a la redacción anterior de este precepto, se regulaba el otorgamiento de licencia de obras según el proyecto básico y sin perjuicio de la

posterior presentación en su caso del pertinente proyecto de ejecución. Con la modificación introducida por la Ley 7/2012 se viene a aclarar que el proyecto de ejecución solo se presentará *cuando así se establezca en la normativa vigente,* sustituyendo la anterior expresión más ambigua *"en todo caso"*.

- Se modifica la letra a) del apartado 2 del artículo 210 *"Procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística"* en el que se regula la documentación que ha de acompañarse por el interesado a la solicitud de licencia de obras. La modificación afecta al proyecto descriptivo de las obras a realizar que ha de acompañarse a la solicitud y concretamente a la exigencia de visado por el colegio profesional correspondiente. En la anterior redacción el precepto regulaba con carácter general la necesidad de aportar proyecto firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional. Con la modificación introducida por la Ley 7/2012 se especifica, en línea con la Directiva de Servicios y normativa estatal para su trasposición, que este proyecto técnico solo deberá cumplir con el requisito de visado colegial *cuando así lo establezca la normativa vigente.*

- Por último, se da una nueva redacción al artículo 213 *"Integración del régimen urbanístico y el de actividades clasificadas o sujetas a evaluación de impacto ambiental"*.

  A este respecto ha de indicarse previamente que por lo que atañe a las licencias municipales para la autorización de la implantación de actividades clasificadas o sujetas a evaluación de impacto ambiental, y aunque dichas licencias se incluyen en la categoría de las licencias urbanísticas por corresponder su competencia a la Alcaldía, las mismas cuentan en País Vasco con regulación específica contenida en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco. Es por ello por lo que el artículo 213 de la Ley 2/2006 en su anterior redacción ya se remitía a esta Ley ambiental, no obstante incluía las licencias de apertura de establecimientos. Con la modificación introducida por la Ley 7/2012 y en consonancia con la modificación del régimen de apertura de establecimientos con la introducción de la comunicación previa y declaración responsable, que también modifica la Ley 3/1998, se da una nueva redacción a este artículo 213 suprimiendo la referencia a las licencias de apertura.

En correlación con la introducción del nuevo régimen de control de apertura de establecimientos introducido por la Ley 7/2012 en la Ley 2/2006, su Capítulo VIII modifica también la Ley 3/1998, general de protección del medio ambiente del País Vasco, al que hemos de hacer siquiera somera referencia por su relación con las modificaciones introducidas en la Ley 2/2006.

Principalmente, la Ley 7/2012 modifica la Ley 3/1998 para introducir una nueva categorización de las actividades contemplando dos modalidades, -en función de su repercusión sobre el medio ambiente, sobre las personas o sus bienes- de tal forma que para las actividades de mayor repercusión se mantiene la exigencia de licencia administrativa; mientras que para las actividades de menor afección se requiere la comunicación previa. En consonancia con esta modificación, la Ley 7/2012 modifica también el Anexo II de la Ley 3/1998 para diferenciar en el listado las actividades e instalaciones, de una parte, las sujetas al régimen de licencia administrativa; y, de otra, las actividades sujetas a la comunicación previa.

El presente Boletín contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoría jurídica-fiscal.

© Junio 2012. J&A Garrigues, S.L.P. quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra, sin autorización escrita de J&A Garrigues, S.L.P.