

LICENCIAS, ACTOS COMUNICADOS y CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO: EJEMPLOS PRÁCTICOS

**SECCIÓN 2ª. CAP. II DEL TÍTULO IV (ARTÍCULOS 54 A 66) DEL TRLOTAU RÉGIMEN SUELO RÚSTICO.
DECRETO 242/2004, DE 27 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO.**

PATRICIA RAMOS CALDERÓN. JEFA DE SERVICIO ARQUITECTURA
LAURA TÁRRAGA RODRIGUEZ. JEFA DE SERVICIO JURÍDICO Y ASUNTOS GENERALES
GERENCIA MUNICIPAL URBANISMO Y VIVIENDA ALBACETE
FEBRERO 2023

SUELO RUSTICO EN CASTILLA LA MANCHA

Exposición de Motivos Decreto 22/2004, de 27 de Julio, por el que se aprueba el RSR .

Consideración del Suelo Rústico como recurso estratégico de primer orden cuya salvaguarda y protección constituye una manifestación de la CCAA.

Protección eficaz del suelo y facilitar la actividad de la población del medio rural , simplificando y aligerando las actuaciones vinculadas al sector primario.

Exposición de Motivos Ley 1/2021, de 12 de febrero de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas.

Innovaciones en la tramitación proyectos de suelo rústico a través de la figura de la calificación urbanística , exención para actuaciones de mera conservación y mantenimiento de edificaciones existentes. Novedades limitadas al procedimiento y al canon.

Objetivo. Dinamización actividad económica: no limitada al sector primario.

Ultimas modificaciones régimen suelo rústico en Castilla La Mancha

Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios:

Modificación RSR

Art 10 :Formación núcleo de población

Art 12: Actos que puedan realizarse en SRNUEP

Art 26.4: Usos hoteleros y hosteleros

Art 37.4 :Instalaciones fijas radiocomunicaciones

Art 38.1 .2º Reforestación

D. Adicional primera . Calificación zona verde franja contigua a cauces fluviales

D. Adicional novena .Dominio Público Pecuario y Zonas de protección

D. Transitoria primera :SRNUEP lo sometido a especifica protección por legislación sectorial

D. Transitoria segunda :consideración suelo rústico hasta la aprobación por los municipios de sus POM .

Ultimas modificaciones régimen suelo rústico en Castilla La Mancha

Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha.

Modificación TRLOTAU :

Art. 62 :actos sujetos a calificación que se desarrollen en más de un municipio competencia JCCM

Art. 63.1.2 b):afianzamiento de las condiciones de ejecución de las obras

Art 64 .2.2º:replantación sustituida por ingreso en metálico.

Art 66.2 c): plazo licencia en función de la amortización de la inversión inicial.

Ley 1/2021, de 12 de febrero , Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas:

Modificación TRLOTAU :

Art. 54.1.2º:usos permitidos por planeamiento

Art 64.1: actos que requieren licencia y cuáles previa calificación. Informes sectoriales en todo caso

Art 64.3:canon

Art 64.5 :Competencia órgano calificación . Innecesaridad trámite información pública

Provincia de Albacete .Realidad Municipal

- 87 municipios
- En torno al 50% de los municipios tienen una población inferior a 1.000 habitantes.
- Municipios económicamente vinculados al sector primario. Como ejemplo, más del 70 % de los expedientes resueltos por CPOTYU en los cuatro años anteriores a la entrada en vigor de Ley SUMA se refieren a la implantación de usos y actividades vinculadas al sector primario.
- Dado que un porcentaje muy elevado de suelo en los términos municipales está, o debe ser, clasificado como suelo rústico :importancia de su estudio y consiguiente regulación a través de los instrumentos de planeamiento general. Disposición Transitoria Quinta TRLOTAU y arts. 4 y 5 del RSR.
- Finalidad perseguida por la legislación urbanística es la de “preservar el carácter rural del suelo”, y por tanto su utilización es excepcional, si bien las ultimas modificaciones ponen el acento en la dinamización económica. El RSR incide en la mayoría de usos a implantar en la **justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico**.

Municipio de Albacete

Municipio de Gran Población : 172.000 habitantes

Término municipal :El séptimo más grande de España :1.126 Km 2

POM del año 1999 , no adaptado a TRLOTAU

Pedanías: [Abuzaderas](#), [Los Anguijes](#), [Argamasón](#), [Bacariza](#), [Campillo de las Doblas](#), [Casa Capitán](#), [Casa de las Monjas](#), [Casa Grande](#), [Cerrolobo](#), [Los Llanos](#), [La Pulgosa](#), [El Salobral](#), [Santa Ana](#), [Tinajeros](#), [La Torrecica](#) y [Villar de Pozo Rubio](#) y entidad local menor de Aguas Nuevas.

Aproximadamente la mitad del suelo rústico está clasificado como SRNUEP , en categorías de protección estructural, ambiental y cultural.

La implantación de usos en rústico No es significativa, debido a la actividad económica no vinculada principalmente al sector primario y a la existencia de suelos clasificados como urbanizables en los que albergar distintos usos.

Problemática del Municipio en suelo rústico : usos residenciales no autorizados. Asentamientos irregulares: demanda de servicios y conexión con redes generales .

¿ Cómo legitimar construcciones, usos y actividades en Suelo Rústico ?

Titulo: Licencia municipal /declaración responsable /calificación urbanística

Licencia : Prototipo de acto declarativo . **Art 165 TRLOTAU / Arts. 54 y 64 suelo rústico .**

Declaración responsable: Acto declarativo . Titulo habilitante para la ejecución de obras o para el reconocimiento del derecho a la ocupación o utilización de un inmueble desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación e inspección de la Administración **Art 157. TRLOTAU .**

Se cambia, para algunos usos, de una figura de control “ ex ante” como la licencia, por una figura de control “ ex post” como las declaraciones responsables.

¿ Cómo legitimar construcciones, usos y actividades en Suelo Rústico ?

Titulo : **Calificación urbanística** , previa al otorgamiento de licencia.

Acto por el que la Administración autonómica o la municipal autoriza o habilita actos de construcción , uso y aprovechamiento distinto del propio sobre el suelo rústico de reserva , y en ocasiones sobre el suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Naturaleza jurídica : Carácter constitutivo . Potestad discrecional de la Administración .

Art 43.7 del RSR “ (..) El Ayuntamiento deberá pronunciarse motivadamente sobre la conformidad de la solicitud con el planeamiento territorial y urbanístico aplicable **y la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio**”.

“Se clarifica el carácter potestativo de la calificación en contraposición al reglado de las licencias : la autoridad competente podrá denegarla motivadamente, cuando , a su juicio, el uso o la actividad pueda provocar un impacto territorial indeseable o perjudicar la conservación de los valores del rústico “
Exposición de Motivos del RSR .

Actos sujetos a licencia urbanística (Art.165 TRLOTAU)

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística:

- **a)** Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo no incluidas en proyectos de reparcelación.
- **b)** Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- **c)** Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- **d)** Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones, edificios e instalaciones que tengan carácter de intervención total o las parciales que modifiquen esencialmente, su aspecto exterior, su volumetría, o su estructura.
- **e)** Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten en menor medida a sus elementos de fachada, cubierta, o estructura que las descritas en la letra anterior o modifiquen su disposición interior, siempre que no se hallen sujetas al régimen de comunicación previa.
- **f)** Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- **g)** La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- **h)** La modificación del uso característico de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- **i)** Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.

Actos sujetos a licencia urbanística (Art.165 TRLOTAU)

- **j)** La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- **k)** La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
- **l)** El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- **m)** La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- **n)** La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- **ñ)** La instalación de invernaderos.
- **o)** La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- **p)** Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- **q)** La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
- **r)** La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- **s)** Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
- **t)** Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que afecten a **elementos con protección cultural, a la seguridad y salud públicas**, que requieran cualquier **tipo de autorización ambiental o sean realizados por particulares en dominio público**.

Actos sujetos a declaración responsable (Art.157 TRLOTAU)

1. Están sujetas a **declaración responsable** ante el municipio los actos siguientes, siempre que no se encuentren incluidos en el artículo 165.2:(..)

d) **La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones**, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida, **cuando no estén sujetas a licencia previa por una legislación sectorial**.

e) Las instalaciones para el aprovechamiento de la energía solar mediante **captadores térmicos o paneles fotovoltaicos** en los siguientes casos:

1) Sobre la **cubierta de las edificaciones y otras construcciones auxiliares de estas incluidas las pérgolas de los aparcamientos de vehículos**.

f) Los **puntos de recarga de vehículos eléctricos situados dentro de edificaciones**, salvo que pudieran suponer un impacto sobre el patrimonio.

Comunicación previa

Serán **objeto de comunicación previa** a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

a) Los **cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables**. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que los titulares quedarán sujetos con carácter solidario a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia.

La comunicación del titular anterior podrá ser sustituida por la aportación del documento público o privado que acredite la transmisión inter vivos o mortis causa de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar, siempre que en el mismo se identifique suficientemente la licencia transmitida en la comunicación que se realice.

b) **El inicio efectivo de las obras objeto de licencia o declaración responsable en vigor.**

c) **La suspensión de la ejecución de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.**

¿ Qué puede hacerse en SRR? Art 54 TRLOTAU

1.º Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, que no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico.

2.º Los **permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico**:

a) Los que comporten **la división de fincas o la segregación de terrenos**, siempre que, además de los requisitos previstos en el apartado 2 del artículo 63 de esta ley, cumplan los mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.

b) Los relativos a **instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras**.

c) Los **vallados y cerramientos de parcelas**.

d) La **reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento**, siempre que no exijan la redacción de proyecto conforme a la normativa de ordenación de la edificación. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e) y f).

e) Las **edificaciones adscritas al sector primario**, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

f) La **vivienda familiar aislada** en áreas territoriales donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

3.º **Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística** en los términos establecidos en esta ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial **no los prohíba**, los siguientes:

a) Obras e instalaciones requeridas por las **infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local** siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

b) **Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios**, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

c) Los proyectos consistentes en la realización de **perforaciones para la exploración, investigación o explotación de hidrocarburos, almacenamiento de CO₂, almacenamiento de gas y geotermia de media y alta entalpía**, que requieran la utilización de técnicas de fracturación hidráulica.

¿ Qué condiciones se exigen para materializar la edificación en suelo rústico ?:

a) La preservación del carácter rural, no formación en él de nuevos núcleos de población, proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge **una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.**

Asimismo, se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población **cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que este cuente con un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.** La regla anterior **se exceptuara** en los supuestos siguientes:

1.º) Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

2.º) Ampliación de instalaciones industriales y productivas ya existentes.

3.º) Cuantos otros se establezcan reglamentariamente.

Ver otros requisitos art. 10 RSR redacción Decreto 86/2018.

b) Garantizar la restauración de los terrenos.

c) En los terrenos clasificados como SRNUEP = ACTOS . Siempre que NO encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones sectoriales.

Determinaciones de ordenación de directa aplicación.

- a) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- b) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- c) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- d) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- e) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.
- f) Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.
- g) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

Serán **determinaciones subsidiarias para las** construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, las siguientes:

a) Tener el carácter de aisladas.

b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

Las condiciones de realización de los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística

Todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en suelo clasificado como rústico deberán serlo con estricta sujeción a

- la **legislación sectorial** que en cada caso los regule
- al **planeamiento territorial y urbanístico**.

Los deberes y las cargas previstos en esta Ley en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el suelo rústico, deberán hacerse **constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente**.

La invalidez de los actos de calificación y autorización

Son **nulas de pleno derecho** las **calificaciones urbanísticas y las licencias municipales** que, respectivamente, otorguen y autoricen, en suelo rústico y para la realización de los actos y las actividades correspondientes, la ejecución de obras, construcciones o instalaciones **que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes conforme a esta Ley.**

El SRR podrá ser calificado para legitimar:

- a) Las **obras o instalaciones** necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de las **infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales**.
- b) Los servicios integrados en **áreas de servicio de toda clase de carreteras**, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- c) La **extracción o explotación de recursos y la primera transformación**, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- d) El **depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos**, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medio-ambiental.
- e) Las **estaciones de suministro de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal** ubicables en el entorno de las carreteras, debiendo agruparse todas las que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto desde la carretera.
- f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de **equipamiento colectivo**, así como de actividades o establecimientos de carácter **industrial, terciario, de turismo rural o de servicios** siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.
- g) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

La calificación urbanística del suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP)

En el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en el artículo 54 del TRLOTAU.

REQUISITOS SUSTANTIVOS

- **a)** En el caso de **edificaciones adscritas al sector primario**: superficie mínima y la ocupación ITP o , en su defecto la que fije planeamiento.
- **b)** En el caso de **vivienda familiar**: la superficie mínima ITP o la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento. En cualquier caso, la ocupación por la edificación no podrá superar el dos por ciento de la superficie de dicha finca.
- **c)** En el caso de **obras e instalaciones para infraestructuras y servicios de titularidad pública** así como de **actividades extractivas y mineras**: los dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca las superficies mínimas que se establezcan en las ITP , o planeamiento.

Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

- **d)** En el caso de **equipamientos colectivos, de actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios**: superficie mínima y la ocupación por la edificación será la que se establezca en las ITP , o su defecto, fije el planeamiento .

Importancia de señalar la vinculación de la superficie en la solicitud de calificación.

- **VER INSTRUCCIÓN D.GRAL (DOCM nº 152 de 7 de agosto de 2017) Aplicación ITP de suelo rústico a planes generales.**

REQUISITOS ADMINISTRATIVOS

- a) La resolución de otorgamiento de cualesquiera **concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental o autorización ambiental integrada.**

A los efectos de este apartado, bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones señalados en el párrafo anterior, así como de la evaluación de impacto ambiental o autorización ambiental integrada, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

- b) La **calificación urbanística** en los supuestos previstos en el artículo 64.1 de esta Ley.
- c) La cobertura formal y material **por licencia en vigor**, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.
- d) El **afianzamiento** del cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y licencia.

A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía a la Administración Municipal en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable por importe del **tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar**, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

Una vez se **concluya la completa ejecución de las obras o trabajos a realizar y reciban éstos declaración de conformidad de la Administración Municipal, podrá solicitarse la devolución parcial de la garantía, quedando garantizado en todo caso el plan de restauración o de obras y trabajos.** De igual modo, en el caso de que se autorice la realización por fases de las obras o trabajos a realizar, y se prevea en la correspondiente licencia municipal, podrá solicitarse la devolución parcial de la garantía en la proporción correspondiente.

La calificación deberá:

Determinar las **características del aprovechamiento** y las **condiciones para su materialización**, de conformidad con la declaración de impacto ambiental o autorización ambiental integrada.

Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto **de replantación** para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios.

Los trabajos de replantación, cuando se justifique que no pueden ser materializados, podrán ser **sustituidos por ingreso en metálico equivalente**. Dichos ingresos se destinarán a cualesquier usos de naturaleza ambiental de los previstos dentro del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma.

Establecer el **plan de restauración o de obras y trabajos** Este plan **sólo procederá en los casos de instalaciones y actividades extractivas y mineras; depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos; y equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales y terciarios**.

Canon

Para los actos previstos en la letra b) del apartado 3.º del número 1 del artículo 54:

- Actividades extractivas y mineras
- Equipamientos colectivos
- Actividades industriales
- Actividades productivas
- Actividades terciarias
- Turismo rural
- Servicios

La **cuantía del canon** será:

- **a)** Del **2%** del coste real y efectivo. **Inferior a 500.000 euros.** Municipio.
- **b)** Del **3%** del coste real y efectivo. Superior a **500.000 euros.**
Municipio (2%) JCCM (1%).
- **c)** Del **4%** del coste real y efectivo. Instrumentos supramunicipales.
Municipio /JCCM por mitad
- **d)** Del **3%** del coste real y efectivo. Calificaciones más de un municipio.
Municipios (2%) y JCCM (1%)
- **e)** Del **3%** del coste real y efectivo. Núcleos rurales tradicionales no irregulares

Las condiciones legales mínimas y la vigencia y caducidad de las licencias municipales

1.El contenido de las calificaciones urbanísticas previas integrará el de las correspondientes licencias municipales a título de condiciones legales mínimas.

2.Las licencias municipales se otorgarán:

- **a) Por plazo indefinido: vivienda familiar, explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.**
- **b) Por el plazo que proceda conforme a la legislación sectorial** correspondiente: **extracción o explotación de recursos o la primera transformación** de éstos, concesiones demaniales o de servicio público.
- **c) Por plazo para amortización de la inversión inicial, actividad extractiva, minera, equipamiento colectivo, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios.** En defecto de dicha justificación se entenderá que dicho plazo es de diez años.

El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado sucesivamente, siempre antes del vencimiento de que estuviera corriendo. El plazo de la prórroga se determinará a solicitud del promotor de la actuación y, en su defecto, la primera prórroga no podrá exceder del plazo inicial y las sucesivas no podrán superar cada una de ellas, la mitad de éste

Cuando las licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, éste será de diez años.

El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado sucesivamente, siempre antes del vencimiento del que estuviera corriendo. La primera prórroga no podrá exceder de diez años y las sucesivas no podrán superar, cada una de ellas, los cinco años.

Caducidad de las licencias municipales

3. Las licencias municipales caducarán:

- **a)** Por incumplimiento de las condiciones de la calificación urbanística o de las demás impuestas en las licencias, así como de cualesquiera otras determinaciones sustantivas de la ordenación territorial y urbanística.
- **b)** Por el transcurso del plazo en ellas otorgado y, en su caso, de sus prórrogas, sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna.

4. La caducidad de la licencia municipal supondrá la de la calificación urbanística presupuesto de la misma, implicará el cese de la actividad o el uso legitimado por una y otra y determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en el correspondiente plan de restauración o de trabajos de reposición de los terrenos a determinado estado para el cumplimiento de esta obligación.

EJEMPLOS PRÁCTICOS

SECTOR PRIMARIO EXPLOTACIÓN GANADERA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (ART 19 RSR)

- **PROCEDIMIENTO:** calificación-licencia-No Canon
- **CONDICIONES PREVIAS:** Artículo 19 RSR.
 - o Compatibilidad del uso con el POM.
 - o No formación de núcleo de población (artículo 10 RSR).
- **REQUISITOS SUSTANTIVOS:**
 - o Parcela mínima: Según ITP. Posibilidad de la excepción de parcela mínima y de la ocupación.
 - o Ocupación máxima. Según ITP
 - o Cumplimiento de distancias a núcleos habitados en su caso según normativa del POM o normas de aplicación.
 - o Resto de parámetros urbanísticos de aplicación: retranqueos, alturas, edificabilidad etc.
 - o Cumplimiento de los artículos 15 RSR: el proyecto debe contener todos los servicios necesarios para las conexiones y funcionamiento de la actividad, especial cuidado con las líneas eléctricas.
 - o Cumplimiento del artículo 16 RSR: condiciones de armonización con el entorno etc.
 - o Plano en el entorno de 2 Km, información gráfica con descripción de las edificaciones. artículo 43.1.b).
- **REQUISITOS ADMINISTRATIVOS:**
 - o Derecho bastante.
 - o Autorizaciones de resto de administraciones legalmente exigibles.
 - § Evaluación Ambiental.
 - & Fianza
 - o **Calificación: concertación interadministrativa:**
 - § Delegación de Educación, Cultura y Deportes.
 - § Delegación Agricultura.
 - § Publicación DOCM y periódico.

EQUIPAMIENTO COLECTIVO PRIVADO USO ASISTENCIAL EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA (ART 32 RSR)

- **PROCEDIMIENTO:** calificación-licencia-paga canon

- **CONDICIONES PREVIAS:** Artículo 32 RSR.

- o Compatibilidad del uso con el POM.

- o Necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

- o No formación de núcleo de población (artículo 10 RSR).

- **REQUISITOS SUSTANTIVOS:**

- o Parcela mínima: 15.000 m².

- o Ocupación máxima. 10%.

- o Resto de parámetros urbanísticos de aplicación: retranqueos, alturas, edificabilidad etc.

- o Cumplimiento de los artículos 15 RSR: el proyecto debe contener todos los servicios necesarios para las conexiones y funcionamiento de la actividad, Especial cuidado con las líneas eléctricas.

- o Cumplimiento del artículo 16 RSR: condiciones de armonización con el entorno etc.

- o Plano en el entorno de 2 Km, información gráfica con descripción de las edificaciones. artículo 43.1.b).

- **REQUISITOS ADMINISTRATIVOS:**

- o Derecho bastante.

- o Autorizaciones de resto de administraciones legalmente exigibles. Patrimonio municipal para autorizar vuelos de la línea en caminos públicos. Autorización y aprobación de la línea de media tensión por parte de industria. Evaluación Ambiental Simplificada. Delegación de Bienestar Social.

- o **Calificación: concertación interadministrativa:**

- § Delegación de Educación, Cultura y Deportes.

- § Publicación DOCM y periódico.

Con posterioridad a la obtención de la calificación urbanística y la licencia se solicita la colocación de **puntos de recarga de vehículos** en el garaje aparcamiento interior del edificio. Artículo 157.1. f) = Declaración responsable.

Con posterioridad a la obtención de la calificación urbanística y la licencia se solicita la colocación de placas fotovoltaicas en cubierta. No se aplica el procedimiento de declaración responsable en base al artículo 64.1 y el 54. La colocación de placas fotovoltaicas se considera una obra de conservación.

Canon: La actuación supone una inversión de importe superior a 500.000€, paga canon del 3%: 2% al municipio y 1% JCCM.

USO INDUSTRIAL EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA (AR 23 RSR)

PLANTA DE BIOGÁS

- **PROCEDIMIENTO:** calificación-licencia-paga canon

- **CONDICIONES PREVIAS:** Artículo 23 RSR.

- o Compatibilidad del uso con el POM.

- o Necesidad de emplazamiento en suelo rústico: con dos condiciones concurrentes:

- § Norma reguladora de la actividad lo exija.

- § Que se de la inexistencia de suelo específicamente calificado como industrial que pueda albergarlas, en el municipio y en los vecinos, o existiendo no pueda ubicarse por su ineptitud o insuficiencia.

- o No formación de núcleo de población (artículo10 RSR).

- **REQUISITOS SUSTANTIVOS:**

- o Parcela mínima: 3 HA. Posibilidad de la excepción de parcela mínima y de la ocupación.

- o Ocupación máxima. 20%.

- o Resto de parámetros urbanísticos de aplicación: retranqueos, alturas, edificabilidad etc.

- o Cumplimiento de los artículos 15 RSR: el proyecto debe contener todos los servicios necesarios para las conexiones y funcionamiento de la actividad, Especial cuidado con las líneas eléctricas.

- o Cumplimiento del artículo 16 RSR: condiciones de armonización con el entorno etc.

- **REQUISITOS ADMINISTRATIVOS:**

- o Derecho bastante.

- o Autorizaciones de resto de administraciones legalmente exigibles:

- § Evaluación ambiental.

- § Si se suministra con líneas de media tensión: aprobación y autorización del proyecto por parte de la Delegación de Industria.

- o **Calificación: concertación interadministrativa:**

- § Delegación de Educación, Cultura y Deportes.

- § Resto de administraciones que puedan resultar afectadas.

- § Publicación DOCM y periódico.

- Canon: La actuación supone una inversión de importe inferior a 500.000€, paga canon 2% solo al Municipio

USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO ENERGÉTICO DE TITULARIDAD PRIVADA (LÍNEA ELÉCTRICA) EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA (ART 29 RSR)

- **PROCEDIMIENTO:** Calificación-licencia-paga canon
- **CONDICIONES PREVIAS:** Artículo 29 del RSR.
 - o Compatibilidad del uso con el POM.
 - o No es necesario justificar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
 - o No es necesario justificar la no formación de núcleo de población (artículo 10 RSR).
- **REQUISITOS SUSTANTIVOS:**
 - o Parcela mínima y ocupación máxima: la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales.
 - o Resto de parámetros urbanísticos de aplicación: retranqueos a caminos etc.
 - o Si se realizan construcciones como CT, verificación del resto de parámetros urbanísticos.
 - o Cumplimiento de los artículos 15 RSR: el proyecto debe contener todos los servicios necesarios para las conexiones y funcionamiento de la actividad.
 - o Cumplimiento del artículo 16 RSR: condiciones de armonización con el entorno etc.
- **REQUISITOS ADMINISTRATIVOS:**
 - o Derecho bastante., propietarios afectados por la línea.
 - o Autorizaciones de resto de administraciones legalmente exigibles. En el caso de líneas eléctricas:
 - § Autorización y aprobación de la línea de media/ alta tensión por parte de la Delegación de industria.
 - § Evaluación Ambiental.
 - § Confederación Hidrográfica si cruza ramblas etc.
 - § Autorización de los órganos titulares de las Carreteras en su caso.
 - § Ministerio de Defensa.
 - o **Calificación: concertación interadministrativa:**
 - § Delegación de Educación, Cultura y Deportes.
 - § Publicación DOCM y periódico

USO TERCIARIO: ESTABLECIMIENTO DE TURISMO RURAL EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA

- **PROCEDIMIENTO:** calificación-licencia-paga canon
- **CONDICIONES PREVIAS:** Artículo 26 RSR.
 - o Compatibilidad del uso con el POM.
 - o Necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
 - § Pequeño tamaño, hasta 750 m²: acreditar en un radio de 5 km que no existan otros establecimientos hoteleros/hosteleros.
 - § Distintos a los anteriores: la inexistencia de suelo urbano o urbanizable que pueda albergarlos y con dos situaciones concurrentes añadidas:
 - No existencia en 5 Km de otros establecimientos de similares.
 - Con distancia máxima de 3 Km al suelo urbano o urbanizable.
 - o No formación de núcleo de población (artículo 10 RSR).
- **REQUISITOS SUSTANTIVOS:**
 - o Parcela mínima: Según ITP.
 - o Ocupación máxima. Según ITP
 - o Resto de parámetros urbanísticos de aplicación: retranqueos, alturas, edificabilidad etc.
 - o Cumplimiento de los artículos 15 RSR: el proyecto debe contener todos los servicios necesarios para las conexiones y funcionamiento de la actividad, Especial cuidado con las líneas eléctricas.
 - o Cumplimiento del artículo 16 RSR: condiciones de armonización con el entorno etc.
 - o Plano en el entorno de 2 Km, información gráfica con descripción de las edificaciones. artículo 43.1.b).
- **REQUISITOS ADMINISTRATIVOS:**
 - o Derecho bastante.
 - o Autorizaciones de resto de administraciones legalmente exigibles.
 - § Órgano competente en materia de turismo rural.
 - o Calificación: concertación interadministrativa:
 - § Delegación de Educación, Cultura y Deportes.
 - § Desarrollo sostenible.
 - § En función de otras condiciones de la actividad las necesarias de otras administraciones.
 - § Publicación DOCM y periódico.