557 - CVU 5 Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (*)

(DOCM 137 de 30-07-2004)

(*) Corrección de errores en DOCM 24 de 03-02-2005 y en DOCM 250 de 13-12-2005.

La Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ha venido a establecer un nuevo marco jurídico para Castilla-La Mancha, siguiendo, pero también matizando, el mandato de la nueva legislación básica del Estado: Ley 6/1998, de 13 de abril, modificada por el Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio y la Ley 10/2003, de 20 de mayo. Respecto de la normativa estatal, la Ley castellano manchega se ha caracterizado por establecer reajustes y determinaciones complementarias relacionadas con los criterios de sostenibilidad y preservación de valores ambientales que informan la política castellano manchega.

Dichos reajustes y determinaciones complementarias son de particular relevancia precisamente en lo que se refiere al suelo rústico, respecto del que la Ley 1/2003, de 17 de enero, introduce la sostenibilidad territorial como principio rector para la preservación de sus características ambientales. Particularmente, la ley ha huido de la identificación del "suelo no urbanizable" tan sólo con el suelo que presente valores suficientemente relevantes como para ser objeto de especial protección. Tal consideración implicaría que todo suelo aún en estado natural pero que no cuente con valores para ser objeto de especial protección, podría ser objeto de transformación mediante la edificación. De hecho, la Ley 1/2003, de 17 de enero, ha mantenido la denominación de "suelo rústico" y su división en dos clases "suelo rústico no urbanizable de especial protección" y "suelo rústico de reserva". Ambos tipos de suelo se diferencian en cuanto a las previsiones establecidas en este Reglamento para su ordenación y para las actuaciones a desarrollar en cada uno.

Así, mediante el presente Reglamento, se vienen a recoger las encomiendas efectuadas por la Ley, desarrollando y completando sus determinaciones. Y ello desde una perspectiva basada en la sostenibilidad, que se concreta en torno a dos líneas fundamentales:

La primera es la consideración del suelo rústico, no como un suelo residual de la actividad urbanística, sino como un recurso estratégico de primer orden cuya salvaguarda y protección constituye una manifiesta intención de la comunidad de Castilla-La Mancha. No en vano las instituciones comunitarias, particularmente la Agencia Europea de Medio Ambiente, vienen señalando repetidamente que se está llegando, en buena parte de Europa, al límite de la capacidad multifuncional del suelo que acusa la degradación generada por las actividades humanas. A través de la expansión de las infraestructuras y sobre todo, de las grandes aglomeraciones urbanas, se están impermeabilizando suelos que antes tenían usos productivos. Cada año, millones de hectáreas de suelos agrícolas se degradan hasta el punto de que no sirven para uso productivo alguno. Este ha sido calificado como el primer problema que aqueja a los suelos europeos.

En el Estado español se prevé un incremento de las tasas de pérdida real de suelo debido a urbanización e infraestructuras. Durante los próximos años el uso y la gestión del suelo será un importante desafío para los responsables de la formulación de políticas de ordenación del territorio. El problema pide nuevas medidas que limiten la liberalización e impliquen una planificación auténticamente estratégica para no poner en peligro los usos posibles del suelo en las futuras generaciones.

Castilla-La Mancha posee un rico patrimonio de suelo rústico, con una extensión de tierras agrarias que suponen más de cuatro millones setecientas mil hectáreas y la sitúan en tercer lugar entre el total de las comunidades autónomas españolas. Esas tierras son mayoritariamente áreas desfavorecidas o de montaña, con un alto riesgo de despoblación. La ordenación del suelo rústico contenida en el presente Reglamento pretende contribuir de modo integrado a las restantes políticas autonómicas, particularmente la de desarrollo rural y la ambiental, contribuyendo a una protección eficaz del suelo y a facilitar la actividad de la población del medio rural, simplificando y aligerando las actuaciones vinculadas al sector primario.

La segunda línea fundamental seguida en la redacción del presente Reglamento ha sido la aplicación del principio de la integración ambiental en la toma de decisiones y el convencimiento de que sólo una real y eficaz coordinación interadministrativa será eficaz para el logro de los principios expuestos. En consecuencia, el presente Reglamento se hace uno con las disposiciones ambientales, agrarias, de patrimonio o de industria de Castilla-La Mancha, recogiendo e integrando sus prescripciones en lo relacionado con los usos del suelo rústico, reservando a las administraciones respectivamente competentes la emisión de informes que puedan determinar con precisión el detalle de ciertas actuaciones, de manera que se eviten contradicciones o lagunas derivadas de los efectos prácticos de la yuxtaposición del planeamiento de diverso origen pero con una sola aplicación final: el suelo. La adecuada protección y ordenación del suelo rústico es un problema transversal y debe ser abordado desde una perspectiva amplia. Esto significa que será necesario integrar en lo posible los instrumentos de ordenación territorial en los niveles administrativos, sectoriales y geográficos, para lo que las actuaciones territoriales se han de apoyar en objetivos formulados y en la ponderación de sus consecuencias.

Consecuentemente con lo anterior, el Reglamento aborda, a lo largo de su articulado, los siguientes contenidos:

En el Titulo I se fijan los criterios para diferenciar las categorías de suelo rústico de especial protección y suelo rústico de reserva a fin de concretar los terrenos que se adscribirán a las categorías de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno. Para la delimitación de tales conceptos, el Reglamento recoge las características definidas en la normativa sectorial de referencia así como las derivadas de los usos y prácticas preexistentes en la actuación de las administraciones públicas.

En el Titulo II se recogen y sistematizan los derechos y deberes de los propietarios de suelo rústico mencionados en los artículos 50.1.2.a), 51.1, y 54,2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística que conforman el contenido urbanístico de la propiedad del suelo rústico.

El Titulo III, por su parte, desarrolla la encomienda relativa a la ordenación territorial y urbanística sobre suelo rústico a través del establecimiento de las determinaciones de la misma, así como de las garantías para la materialización del uso en edificación, que habrán, en primer lugar, de asegurar la preservación del carácter rural del suelo rústico, garantía ésta inicial reforzada por otras adicionales que aseguran la no formación de núcleos de población y el respeto a las correspondientes medidas de protección y restauración ambiental.
En el Titulo IV, relativo a actuaciones de ejecución en suelo rústico, se regulan las actuaciones posibles en suelo rústico así como sus condiciones y requisitos. De tal manera, en el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo de manera excepcional los usos, actividades y actos permitidos de manera expresa por su legislación sectorial y por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable, dando así a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales la prevalencia sobre otras figuras de planeamiento u ordenación que les otorga la legislación básica del estado y contribuyendo a facilitar el cumplimiento de la normativa comunitaria sobre preservación de hábitats. En cuanto al suelo de reserva, se enumeran y detallan los usos, actividades y actos que podrán acometerse y los requisitos precisos para ello, diferenciando los aplicables a usos del sector primario, usos residenciales familiares, usos dotacionales de titularidad pública y usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado. Son aspectos destacables de este título el tratamiento simplificado de los usos y actos adscritos al sector primario, unificando el tratamiento dado a los diferentes suelos agrarios y reduciendo el requisito de superficie mínima para aquellos usos y actos que la Consejería de Agricultura, mediante informe emitido al efecto, pueda considerar exonerables en atención a sus singulares características, siempre y cuando se de la conformidad del órgano urbanístico. También es destacable el tratamiento dado a las instalaciones hosteleras y hoteleras, cuya regulación implica la voluntad de la administración de fomentar en Castilla-La Mancha el turismo de calidad en el medio rural, facilitando la instalación de usos hoteleros que puedan contribuir a dicho objetivo. El Titulo IV incluye también la regulación de los cánones de participación municipal y sus correspondientes excepciones y la regulación de los actos de segregación o división de los terrenos, reformas o rehabilitaciones menores de edificaciones preexistentes y vallados y cerramientos de parcelas, así como las actuaciones en suelo rústico de reserva.
Por ultimo, el Titulo V, sobre legitimación de actos en suelo rústico aglutina, sistematiza y desarrolla las previsiones de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en materia de calificación y licencias, respecto de las cuales y en el diseño de los instrumentos concretos se ha buscado deliberadamente una simplicidad que sin caer en la rigidez permita su empleo en circunstancias variadas. Asimismo, son especialmente destacables dos aspectos de este título. De un lado, la clarificación del carácter potestativo de la calificación urbanística, en contraposición al carácter reglado de las licencias urbanísticas: la autoridad competente para emitir la calificación del suelo podrá denegarla motivadamente cuando, a su juicio, el uso, la actividad o el acto de que se trate pueda provocar un impacto territorial indeseable o perjudicar la conservación de los valores naturales del suelo rústico. De otro, la regulación que se ha realizado de la calificación implícita a fin de simplificar ciertos actos y usos cuya demanda o utilidad pública parece requerirlo, sin que dicha condición de implícita en la calificación impida el cumplimiento de todos los requisitos establecidos para las mismas, requisitos que, en cualquier caso, habrán de contenerse en las licencias.
En su virtud, haciendo uso de la habilitación contenida en la Disposición Final Segunda de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, a propuesta del Consejero de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo con el Dictamen del Consejo Consultivo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 27 de julio de 2004, dispongo

Artículo Único.

Se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico que figura como Anexo al presente Decreto, en desarrollo de las previsiones que para esta clase de suelo regula la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad urbanística.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Habilitación normativa.

Se faculta al Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento Anexo a este Decreto.

Segunda. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

ANEXO

Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto.

El objeto del presente Reglamento es el desarrollo de las previsiones en materia de suelo rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero.

TÍTULO I

Definición y categorías del suelo rústico

Artículo 2. (*) Definición del suelo rústico.

1. En los municipios con Plan de Ordenación Municipal pertenecerán al suelo rústico los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural, hidráulico o pecuario.

b) Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
d) Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescriben el artículo 103.1 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y las disposiciones reglamentarias que lo desarrollan.
2. En los municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano deberán clasificarse como suelo rústico los terrenos que no hayan sido adscritos al suelo urbano de conformidad con el artículo 48.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
3. En los municipios que carezcan de planeamiento urbanístico municipal tendrán la consideración de suelo rústico los terrenos que no reúnan las condiciones para ser suelo urbano consolidado de conformidad con el artículo 48. 2, A), a) de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.
Artículo 3. (*) Categorías de suelo rústico.
Los Planes de Ordenación Municipal y los Planes de Delimitación del Suelo Urbano deberán diferenciar, dentro del suelo rústico, las categorías de suelo no urbanizable de especial protección y de reserva, de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos siguientes.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.
Artículo 4. (*) Suelo rústico no urbanizable de especial protección.
Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán diferenciarse las siguientes categorías y subcategorías:
a) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes, en el cual se deberán distinguir las subcategorías correspondientes de acuerdo con el artículo siguiente.
b) Suelo rústico no urbanizable de protección estructural, en el cual se deberán distinguir las subcategorías de hidrológico, agrícola, ganadero, forestal y extractivo, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.
c) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones. En esta categoría se deberán distinguir las diferentes subcategorías en razón del tipo de infraestructura o equipamiento que sea necesario preservar: carreteras, líneas eléctricas, canales, ferrocarriles y similares. Asimismo, se tendrá en cuenta lo establecido en la Disposición Adicional Segunda.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.
Artículo 5. (*) Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno.
1. Se distinguirán las siguientes subcategorías de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno:
a) Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental: al que se adscribirán en todo caso los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección.
A estos efectos se considerarán zonas de protección del dominio público hidráulico y de las vías pecuarias:
i) En el caso del dominio público hidráulico: en ausencia de informe del órgano competente en la materia que establezca específicamente la anchura de la banda de protección, los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales contemplada en el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Primera de este Reglamento; así como los terrenos comprendidos en los perímetros de protección de las áreas de captación de agua para abastecimiento público referidos en el artículo 56 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.
ii) En el caso de las vías pecuarias: aquellas franjas de terreno que se indiquen, en Informe emitido por la Consejería competente para su gestión, situadas a ambos lados de las mismas que por su disposición o naturaleza resulten precisas siquiera accesoriamente para el desarrollo de las funciones ganaderas, ecológicas y sociales de las vías pecuarias.
b) Suelo rústico no urbanizable de protección natural: al que se adscribirán en todo caso, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de este Reglamento:
- Los terrenos incluidos en Parques Nacionales, Parques y Reservas y en el resto de figuras administrativas que conforman la Red regional de áreas protegidas establecida en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.
- Los terrenos que presenten Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial establecidos en la Ley 9/1999 de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.
- Las formaciones boscosas naturales, según se determina en el artículo 93 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.
- Los montes catalogados de utilidad pública.
- Las zonas que expresamente indiquen los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, previstos en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.
- Las áreas en que deba garantizarse la conservación del hábitat de especies amenazadas.
c) Suelo rústico no urbanizable de protección cultural: al que se adscribirán en todo caso los terrenos que formen parte de Parques arqueológicos, zonas arqueológicas - incluidas las industriales - y Sitios Históricos, así como los que se delimiten en las cartas arqueológicas bien por formar parte de las tierras circundantes de otros elementos del

patrimonio histórico y etnológico declarados bienes de interés cultural - tales como molinos de viento y otras manifestaciones de la arquitectura popular, como los silos, bombos, ventas y arquitectura negra de más de cien años de antigüedad -, bien por presentar valores culturales de importancia, siempre que no se encuentren ubicados dentro del núcleo urbano existente, en cuyo caso se les deberá otorgar la protección adecuada a través de la figura de planeamiento que proceda.

d) Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística o de entorno: al que se adscribirán los terrenos que mereciendo una especial protección por su valor estético, cultural o natural, no puedan ser incluidos en categorías precedentes.

2. Cuando un terreno pueda corresponder a varias subcategorías de las previstas en el número 1 anterior, se optará por incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, sin perjuicio de que a la hora de establecer su efectiva ordenación sean tenidas en cuenta las necesidades de protección resultantes de las diferentes subcategorías que confluyen en él.

(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.

Artículo 6. Suelo rústico de reserva.

Los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección conforme a los artículos precedentes, deberán serlo a la de suelo rústico de reserva.

TÍTULO II

Contenido urbanístico de la propiedad del suelo rústico

Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

1. Los propietarios de suelo rústico tienen derecho al uso, disfrute y explotación normales de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, siempre que sean conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación territorial y urbanística, las determinaciones del planeamiento y con la legislación que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características.

2. Los derechos anteriores comprenden:

a) La realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, los cuales no podrán suponer ni tener como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, o la transformación de las características de la explotación, y deberán permitir la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, de incendio o para la seguridad o salud públicas.

En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el artículo 12 del presente Reglamento.

b) La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra anterior y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en este Reglamento en el suelo rústico de reserva y, excepcionalmente, en el rústico no urbanizable de especial protección con las limitaciones establecidas en el artículo 12 del presente Reglamento.

3. Asimismo, los propietarios de terrenos que hayan sido clasificados como suelo rústico de reserva tienen derecho a proponer la realización de actuaciones urbanizadoras en el mismo de conformidad con lo establecido en los artículos 13 y 36 del presente Reglamento.

Artículo 8. Deberes de los propietarios de suelo rústico.

Los propietarios de suelo rústico tienen los siguientes deberes:

1. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes,

2. Levantar, en su caso, las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultad prevista en la letra b) del número 2 del artículo anterior.

3. Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental.

4. Realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

5. Realizar las plantaciones, los trabajos y las obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales. En particular, proceder a la reforestación o a la adopción de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y los planes o programas aprobados conforme a la misma.

6. Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público hidráulico y pecuario, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

7. Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere el número 5 del presente artículo, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.

8. Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda restricción por tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

TÍTULO III

Ordenación territorial y urbanística del suelo rústico

Artículo 9. Determinaciones de la ordenación territorial y urbanística sobre suelo rústico.

1. La ordenación territorial y urbanística deberá, respecto del suelo rústico:

a) Determinar las condiciones de los derechos de uso y disfrute de las fincas ubicadas en el mismo. En particular:

- Para el suelo no urbanizable de especial protección: establecer el régimen de protección de los terrenos que se adscriban a esta categoría y determinar, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, qué actos de los previstos en el artículo 12 están expresamente permitidos en él.
- Para el suelo rústico de reserva: determinar qué actos están prohibidos o excluidos y qué actos están permitidos en esta clase de suelo.

b) Definir las características técnicas concretas para los actos no constructivos destinados al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético, o análogos que impidan la construcción de edificaciones cubiertas y cerradas generadoras de aprovechamiento urbanístico.

c) Establecer las características y las condiciones morfológicas y tipológicas de las construcciones y edificaciones que se permitan realizar.

d) Establecer las condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de núcleos de población en las áreas territoriales en las que, por sus características, parcelarias o derivadas de la estructura de la propiedad, se aprecie riesgo de aquella formación por cumplirse las circunstancias establecidas en el 2º párrafo de la letra b) del artículo siguiente.

e) Definir de manera concreta los requisitos sustantivos que deben cumplir las obras, construcciones e instalaciones a implantar en suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento y, en su caso, en las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

f) Establecer, de estimarse conveniente, requisitos mínimos y adicionales a los establecidos en los artículos 34 y 35 de este Reglamento, para poder practicar la división de fincas o la segregación de terrenos.

g) Establecer las condiciones que deberán satisfacer áreas concretas del suelo rústico de reserva para poder ser incorporadas al proceso urbanizador del municipio.

2. El Planeamiento municipal no podrá, en ningún caso, reclasificar como suelo urbano y urbanizable, ni recalificar para usos incompatibles con el forestal, los terrenos del suelo rústico que hayan sufrido incendios o agresiones ambientales - entre ellas las roturaciones y descuajes no autorizados en terrenos ocupados por vegetación natural - provocadoras de pérdidas de masa forestal, entendiendo por tal el deterioro o la destrucción de cubiertas vegetales naturales o de repoblaciones forestales.

Artículo 10. Garantías para la materialización del uso en edificación.

Además de lo previsto en el artículo anterior, las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico de reserva deberán:

a) Asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo.

b) Asegurar la no formación en él de nuevos núcleos de población.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento en que se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

c) Asegurar la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y para garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

d) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

TÍTULO IV

Actuaciones de ejecución en suelo rústico

CAPÍTULO I

Usos, actividades y actos en suelo rústico

Artículo 11. (*) Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva.

En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados:

1. Usos adscritos al sector primario

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, 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. En particular:

- Almacenes de materias primas y aperos.
- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.
- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

2. Uso residencial familiar

Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.
Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.
3. Usos dotacionales de titularidad pública
Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico. En particular:
a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.
b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
c) Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
e) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
f) Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.
g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.
4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada
a) Usos Industriales:
- Actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.
- Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.
- Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente;
b) Usos Terciarios:
- Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.
- Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.
- Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.
c) Usos dotacionales de equipamientos:
- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.
- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.
Se entenderán incluidos en este supuesto, relativo a los usos de titularidad privada, tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.
5. Actividades asociadas a los anteriores usos
a) División de fincas o la segregación de terrenos.
b) Los vallados y cerramientos de parcelas.
c) Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta. Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.
Artículo 12. (*) Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial Protección.
En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.
A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.

Artículo 13. (*) Actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva.

1. Existirá la posibilidad de proponer, por cualquier interesado, una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva siempre que, de forma concurrente, se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:

a) Que la organización del modelo de desarrollo urbanístico así lo permita, por lo que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución y de ocupación del territorio que definan las previsiones de expansión urbana contenidas en los planes urbanísticos.

b) Que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita, por lo que deberán considerarse las previsiones contenidas en los planes urbanísticos sobre su secuencia lógica de desarrollo. En especial, deberán consultarse las concretas condiciones objetivas definidoras del orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras, establecidas en los planes.

2. Cuando en base a lo establecido en el número anterior resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, para confirmar dicha viabilidad, deberá formularse a la Administración competente la consulta prevista en el artículo 64.7 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 36 del presente Reglamento. Todo ello según lo previsto en el artículo 54.2 de la mencionada Ley.

(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.

CAPÍTULO II

Condiciones y requisitos

SECCIÓN 1ª.

Condiciones y requisitos generales

Artículo 14. (*) 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 y al cumplimiento, además, de las condiciones, los requisitos y las limitaciones establecidas por la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o, en virtud de la misma, por este Reglamento o el planeamiento territorial y urbanístico.

(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.

Artículo 15. El contenido y alcance de los usos, las actividades y construcciones permisibles o autorizadas.

1. En los usos y actividades que se legitimen y autoricen en suelo rústico, así como en las construcciones e instalaciones que les deban otorgar soporte, se entenderán siempre incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

2. Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo rústico deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las redes generales. En particular, las viviendas y las explotaciones ganaderas deberán disponer del adecuado sistema de depuración de aguas residuales.

Artículo 16. Las determinaciones de directa aplicación y las de carácter subsidiario.

1. Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

a) No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.

b) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

c) 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.

d) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

e) 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.

f) Se prohibe 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.

g) Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

h) 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.

2. 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.

SECCIÓN 2ª.

Requisitos administrativos

Artículo 17. (*) Requisitos administrativos.

Son requisitos administrativos, de inexcusable cumplimiento, que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en los artículos 11 y 12, así como los usos y las actividades a los que estas últimas se destinen:
a) Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental.
b) Contar con la calificación urbanística en los supuestos previstos en el artículo 37 de este Reglamento.
c) Que la obra, construcción o instalación cuente con cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.
d) Afianzar el 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, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, a la Administración Municipal, 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.
e) Que se haga constar en el registro de la propiedad la calificación urbanística y las condiciones de la licencia, de conformidad con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.

SECCIÓN 3ª.

Requisitos sustantivos para los usos adscritos al sector primario

Artículo 18. (*) Requisitos sustantivos para los actos no constructivos.
1. Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico.
Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de los recursos naturales y áreas protegidas, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas y ecosistemas acuáticos o masas vegetales -entendiendo por tales las cubiertas vegetales naturales arbustivas o arbóreas -, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.
2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los actos no constructivos previstos en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12, quedando expresamente prohibidos los establecidos en el párrafo segundo del número 1 anterior.
3. En todo caso, los actos no constructivos previstos en este artículo deberán realizarse de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 7, número 2, letra a) del presente Reglamento respecto de los medios técnicos y las instalaciones.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.
Artículo 19. (*) Requisitos sustantivos para otros usos y actos adscritos al sector primario.
1. Los usos, actividades y construcciones a que se refieren las letras b) y c) del número 1 del artículo 11 podrán llevarse e cabo en suelo rústico de reserva cuando el planeamiento territorial o urbanístico los permita y no exista riesgo de formación de núcleo de población.
2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los usos, actividades y construcciones previstas en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12.
3. Tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijen en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, lo que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.
4. No obstante lo establecido en el número 3 anterior, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que las fijadas en la Instrucción Técnica de Planeamiento, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación que los establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:
a) Que exista informe previo de la Consejería competente en materia de agricultura que de manera expresa y justificada para cada caso particular indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios.
b) Que el órgano competente para emitir la calificación, en caso de ser preceptiva, o la licencia urbanísticas apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.
5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de los números 3 y 4 anteriores, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar

vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.

SECCIÓN 4ª.

Requisitos sustantivos para el uso residencial familiar

Artículo 20. (*) Vivienda familiar aislada.
1. Sólo podrán construirse viviendas familiares aisladas en suelo rústico de reserva cuando estén permitidas por el planeamiento territorial y urbanístico y tan sólo allí 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.
2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán construirse viviendas familiares aisladas cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12, y siempre que 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. A los efectos de lo previsto en los números 2 y 3 de este artículo, y de conformidad con el artículo 10 del presente Reglamento, se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.
4. La finca sobre la que se pretenda asentar la vivienda deberá tener la superficie mínima que se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento.
5. En cualquier caso la ocupación por la edificación no podrá superar el dos por ciento de la superficie total de la finca.
6. Sea cual sea el tipo de vivienda unifamiliar de que se trate, deberán asimismo respetarse y cumplirse cuantos otros requisitos sustantivos se fijen en la ordenación territorial y urbanística.
7. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número 4 de este artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimados por la licencia municipal pertinente. Mientras ésta permanezca vigente, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.

SECCIÓN 5ª.

Requisitos sustantivos para los usos dotacionales
de titularidad pública

Artículo 21. (*) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local.
1. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo las obras e instalaciones previstas en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite además su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.
3. Las fincas vinculadas a estas obras e instalaciones deberán contar con la superficie mínima que se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, o en su defecto, la que de manera justificada y motivada se establezca en el planeamiento.
4. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y 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.
5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en el número 3 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar

vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.

SECCIÓN 6ª.

Requisitos sustantivos para los usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado y canon de participación municipal

Artículo 22. Actividades extractivas y mineras.
1. Las actividades extractivas y mineras sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohiba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.
3. Las fincas deberán contar con la superficie mínima que se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, o en su defecto, las que de manera justificada y motivada se establezca en el planeamiento.
4. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y 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.
5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en el número 3 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.
Artículo 23. (*) Actividades industriales y productivas.
1. Las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohiba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones concurrentes:
a) que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población.
b) Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.
2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo estas actividades cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo por la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial o, existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.
3. No se permitirá la implantación de actividades industriales y productivas cuando exista riesgo de formación de núcleo de población, entendiendo que surge éste, de conformidad con el artículo 10 del presente Reglamento, desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.
4. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.
En el caso de industrias cerámicas, la Consejería competente en materia de industria podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento.
El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de industria tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.
5. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse 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 supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas.
6. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de establecido en el número 4 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.

Artículo 24. (*) Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.
1. Los depósitos de materiales o de residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre sólo podrán realizarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohiba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo las actividades previstas en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.
3. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.
4. En todo caso, las actividades previstas en el número 1 del presente artículo sólo podrán implantarse cuando no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en el número 3 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.
Artículo 25. (*) Usos comerciales.
1. En suelo rústico de reserva sólo podrán implantarse establecimientos comerciales y, en particular, tiendas de artesanía y productos de la comarca, cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
Las grandes superficies comerciales sólo podrán implantarse excepcionalmente, cuando además de los requisitos establecidos en el párrafo anterior, cuenten con informe expreso favorable por parte de la Consejería competente en la materia.
2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse los establecimientos previstos en el párrafo primero del número 1 anterior, siempre y cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.
3. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.
4. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse 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.
5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número 3 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.
Artículo 26. (*) Usos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares.
1. Los establecimientos hoteleros y hosteleros, así como los campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohiba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite, además, debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.
3.Tratándose de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño - entendiendo por tales aquellos que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida - cuyos acabados finales sean los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajística a la misma, su implantación sólo será posible cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de su misma clase.

4. Tratándose de establecimientos hoteleros y hosteleros distintos de los descritos en el número 3 anterior, sólo se admitirá como causa de acreditación de su necesidad de emplazamiento en suelo rústico la inexistencia de suelo clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para este uso en el municipio de que se trate. Además, su implantación sólo será posible cuando se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:
a) Que se dé la acreditación de la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase que los definidos en este número.
b) Que se vayan a ubicar a una distancia máxima de tres kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.
5. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.
6. En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento, así como una variación de los radios y distancias previstas en los números 3 y 4 del presente artículo.
El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, así como la variación de los radios y distancias, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.
7. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse 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.
8. Asimismo, y de conformidad con el número 4 del artículo 31 del presente Reglamento, deberán agruparse en todo caso las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras y las estaciones aisladas de suministro de carburantes que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera.
9. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de los números 5 y 6 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.
Artículo 27. Turismo rural.
1. Los establecimientos de turismo rural regulados en el Decreto 43/1994, de 16 de junio de ordenación del alojamiento turístico en casas rurales, o que sean calificados como tales en otra normativa autonómica vigente, podrán implantarse en suelo rústico de reserva, sea cual sea el tamaño de la población del municipio de que se trate, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohiba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
3. A los efectos de lo previsto en los números 1 y 2 de este artículo, y de conformidad con el artículo 10 del presente Reglamento, se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.
4. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento.
5. En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento.
Posteriormente, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.
6. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse 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.

7. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de los números 4 y 5 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.

Artículo 28. (*) Uso recreativo.

1. Los centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohiba y no exista riesgo de formación de núclo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.
3. Sea cual sea la clase de suelo rústico de que se trate y tratándose de instalaciones destinadas a usos deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento que requieran la ocupación de dos o más hectáreas o, en el caso de instalaciones lineales, de más de dos kilómetros, su implantación sólo será posible cuando se den las circunstancias siguientes:
a) Que no impliquen riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como cambios en la cubierta vegetal, erosión o pérdida de calidad de suelo, afección a zonas húmedas y ecosistemas acuáticos o aguas subterráneas.
b) Que no impliquen riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.
4. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.
5. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse 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.
6. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número 4 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.

(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.

Artículo 29. Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada.

1. Las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohiba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse las actividades previstas en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.
3. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.
4. Las estaciones base de telefonía móvil y otras estaciones de radiocomunicaciones reguladas en la Ley 8/2001, de 28 de junio, para la ordenación de las instalaciones de radiocomunicación en Castilla-La Mancha, deberán cumplir los niveles máximos de exposición, las distancias de seguridad, las normas de protección ambiental y el resto de condiciones y requisitos establecidos en dicha Ley.
5. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse 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.
6. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número 3 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que

tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.
Artículo 30. (*) Servicios integrados en áreas de servicio de carreteras.
1. Los Servicios integrados en áreas de servicio de carreteras sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohiba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.
3. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.
4. En todo caso, los servicios previstos en el presente artículo deberán sujetarse a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de carreteras.
5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número 3 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.
Artículo 31. (*) Estaciones aisladas de suministro de carburantes.
1. Las estaciones aisladas de suministro de carburantes sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohiba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.
3. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.
4. En todo caso, deberán agruparse las estaciones aisladas de suministro de carburantes y las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un sólo acceso al conjunto de la carretera.
5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número 3 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.
Artículo 32. (*) Otros equipamientos colectivos.
1. El resto de equipamientos colectivos, tales como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohiba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.
3. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.
4. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse 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.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número 3 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.

(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.

Artículo 33. Canon de participación municipal.

1. Para todos los actos previstos en esta Sección, así como para cualesquiera otros actos relacionados con usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado, ya vayan a realizarse en suelo rústico de reserva o no urbanizable de especial protección, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

2. La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

3. Quedan exceptuados del pago de este canon las actividades extractivas y mineras y las que se vayan a realizar en bienes de dominio público.

(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.

SECCIÓN 7ª.

Requisitos para los actos de segregación o división de terrenos, reforma o rehabilitación de edificaciones preexistentes y vallados y cerramientos de parcelas

Artículo 34. Actos de segregación o división de terrenos, reforma o rehabilitación de edificaciones preexistentes y vallados y cerramientos de parcelas.

1. Los actos de segregación o división de terrenos, reforma o rehabilitación de edificaciones preexistentes y vallados y cerramientos de parcelas previstos en el número 5 del artículo 11 sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando estén permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12.

3. En todo caso, los vallados y cerramientos de parcelas se deberán realizar de manera que no supongan un riesgo para la conservación de la fauna y la flora silvestres de la zona, ni degraden el paisaje.

Artículo 35. Requisitos particulares para la división, segregación o parcelación.

1. De conformidad con el artículo 91.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico. En consecuencia no podrán autorizarse actos de división, segregación o parcelación que:

a) Se propongan realizar o responder a una división fáctica que por sus características pueda suponer riesgo de formación de nuevo núcleo de población, entendiendo por éste, de conformidad con el artículo 10 del presente Reglamento, estar en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

b) Den lugar a lotes o fincas susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos de carácter específicamente urbano o innecesarios para las actividades previstas en los números 2, 3 y 4 del artículo 11: vivienda familiar aislada; obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local; y actividades industriales, terciarias y dotaciones de titularidad privada.

2. La división, segregación o parcelación en cualquiera otra forma de fincas en suelo rústico deberán cumplir, además de los requisitos establecidos en la legislación agraria de aplicación y los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística, los requisitos siguientes:

1º) En el caso de los actos previstos en el número 1 del artículo 11, dedicado a los usos adscritos al sector primario, la superficie mínima de cada finca resultante será la fijada para la unidad mínima de cultivo en la legislación agraria de aplicación.

2º) En el caso de los actos previstos en las letras b) y c) del número 5 del artículo 11, la superficie mínima de cada finca resultante será la regulada en la legislación agraria de aplicación.

3º) En el caso de los restantes usos y actividades contemplados en el artículo 11, la superficie de cada una de las fincas resultantes deberá ser superior a la superficie mínima que resulte aplicable en consideración al número de divisiones. A este efecto regirá la siguiente proporción, en función del uso al que se destinen las fincas resultantes: cuando el acto de división, segregación o parcelación dé lugar a dos fincas, la superficie mínima será la establecida como superficie mínima a efectos de edificación en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o en el planeamiento urbanístico; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima será el doble de la establecida como superficie mínima a efectos de edificación; si da lugar a cuatro, la superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

4º) Las licencias e instrumentos que testimonien los actos de división, segregación o parcelación de fincas rústicas harán constar la condición de indivisible de las fincas resultantes o la superficie mínima en que se pueden dividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento del requisito establecido en el apartado 3º anterior.
3. Asimismo, los actos de división, segregación o división de fincas en suelo rústico deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

SECCIÓN 8ª.

Actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva

Artículo 36. (*) Consulta previa para realizar actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva.
1. Los interesados que deseen llevar a cabo actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva deberán, de conformidad con el artículo 64.7 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el artículo 13 de este Reglamento, consultar previamente al municipio sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora.
2. En la solicitud de consulta previa deberán especificarse y aportarse los siguientes extremos y documentos:
a) Propuesta de ámbito espacial de la actuación que se propone. Su delimitación geométrica responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana aledaña y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos contiguos, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.
b) Propuesta de parámetros urbanísticos que defina el producto inmobiliario, basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificados en función, por un lado, de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente respecto del modelo de ocupación y crecimiento del municipio y la secuencia temporal lógica para su desarrollo urbanístico, y, por otro, del estado en que se encuentra efectivamente dicho desarrollo.
c) Indicaciones acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación, así como de su conexión con las redes exteriores, e incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas.
d) Informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente, sobre los valores naturales de la zona donde se pretende desarrollar la actuación urbanizadora.
e) Acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora por cualquiera de las formas previstas para la contratación administrativa.
3. El Pleno del Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre la viabilidad de la actuación. Para ello valorará la pertinencia de la propuesta, la evolución del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por la planificación urbanística, las demás circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes, así como, en su caso, las indicaciones aportadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
4. En el caso de que la resolución sea favorable, ésta deberá:
a) Contener los criterios mínimos definidores del contenido urbanístico, diseño urbano, conexión con las redes de servicios e infraestructuras existentes y demás condiciones preceptivas en virtud de lo regulado en los artículos 24 y 39 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
b) Indicar la necesidad de presentar un Programa de Actuación Urbanizadora y de someter su aprobación al procedimiento establecido en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Respecto del Plan Parcial a incluir en el mismo, la resolución deberá indicar la necesidad de contar con informe previo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para el caso de que el Plan Parcial vaya a comportar modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal.
c) Indicar la necesidad de someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental.
5. Cuando la actuación urbanizadora declarada viable por el Ayuntamiento se pretenda realizar en un municipio que cuente con Plan de Delimitación de Suelo Urbano, y su localización, su dimensión, o las garantías procedentes para asegurar su ejecución, aconsejen la clasificación de los terrenos afectados como suelo urbanizable, la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora no podrá adjudicarse en tanto no se apruebe definitivamente un Plan de Ordenación Municipal que recoja dicha clasificación. A estos efectos, podrán tramitarse conjuntamente el Plan de Ordenación Municipal y el Programa de Actuación Urbanizadora, pero en ningún caso podrá adjudicarse la ejecución de éste hasta la aprobación definitiva de aquél.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.

TÍTULO V

Legitimación de actos en suelo rústico

CAPÍTULO I

La calificación urbanística

Artículo 37. Actos que requieren calificación.
1. En el suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a la licencia municipal:
a) Las obras e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad pública.
b) Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.
c) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos cuando rebasen los 6 metros de altura total a alero.
2. En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11, con la única excepción de los siguientes:
a) Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.

b) La división de fincas o la segregación de terrenos.
Esta excepción se entenderá sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.
3. Se entenderá implícita la concesión de calificación urbanística en la aprobación de los proyectos de obras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica o local.
4. También se entenderá implícita la calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares en los siguientes casos y con los siguientes requisitos:
a) Que se trate de proyectos u obras relativas a la implantación de instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica o de instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 KHz y 300 GHz.
b) Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.
c) Que los proyectos u obras respeten el resto de requisitos previstos en este Reglamento, en particular, los requisitos sustantivos previstos en el artículo 29. La comprobación del cumplimiento de estos requisitos corresponderá a los Ayuntamientos en el momento de emitir la correspondiente licencia.
d) Que los proyectos de obras y servicios se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración autonómica o estatal y publicados en el Boletín oficial correspondiente.
5. En el caso de obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares, la calificación se otorgará mediante informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.
Artículo 38. Contenido de la calificación.
1. La calificación urbanística, cuando sea precisa para la legitimación de actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo rústico de reserva promovidos por particulares, deberá:
1º) Determinar exactamente las características del aprovechamiento que otorgue, así como las condiciones para su materialización, de conformidad con la declaración de impacto ambiental cuando ésta sea legalmente exigible y se haya emitido con carácter previo a la resolución de calificación urbanística.
2º) Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; en caso de ser necesaria, dicha superficie 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, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno. En cualquier caso, a la hora de fijar la superficie objeto de replantación o regeneración natural se deberán tener en cuenta las posibles restricciones a la presencia de elementos vegetales derivadas de la legislación sectorial aplicable.
3º) Establecer el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte. 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.
2. La calificación que legitime actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá contener las determinaciones establecidas en el número 1 anterior y mencionar de manera expresa la legislación sectorial concreta que posibilita la realización de los mismos.
3. El órgano competente podrá denegar la calificación urbanística del suelo rústico mediante resolución motivada, de conformidad con lo establecido en el artículo 54.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, cuando a su juicio la actividad de que se trate pueda provocar un impacto territorial indeseable o perjudicar la conservación de los valores naturales del suelo rústico.

CAPÍTULO II

Las licencias municipales

Artículo 39. Actos que requieren licencia.
Los actos enumerados en el artículo 11 que vayan a realizarse en suelo rústico, de reserva o no urbanizable de especial protección, precisarán para su legitimación licencia municipal, con la única excepción de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.
Artículo 40. Las condiciones legales mínimas y la caducidad y vigencia de las licencias municipales.
1. Las licencias municipales deberán integrar el contenido de las calificaciones urbanísticas previas a título de condiciones legales mínimas.
Cuando, de conformidad con el artículo 37.4 de este Reglamento, la calificación urbanística del suelo rústico de reserva se entienda implícita en la aprobación de proyectos u obras promovidas por particulares, la licencia municipal deberá concretar las características del aprovechamiento que otorgue, así como las condiciones para su materialización de conformidad con la declaración de impacto ambiental; fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y su entorno; y establecer el plan de restauración o de obras o trabajos para la corrección de los efectos de la actividad de que se trate, en los términos previstos en el artículo 38.1. Asimismo fijará, en su caso, el canon urbanístico de acuerdo con el artículo 33 de este Reglamento.
2. Las licencias municipales se otorgarán:

a) Por plazo indefinido, las relativas a vivienda familiar, obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.
b) Por el plazo que proceda conforme a la legislación sectorial correspondiente, las relativas a las obras, construcciones e instalaciones, y sus usos o actividades correspondientes, vinculadas a la extracción o explotación de recursos o la primera transformación de éstos, así como las que descansen en concesiones demaniales o de servicio público.
c) Por plazo determinado fijado en función del tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial en los casos previstos en el número 4 del artículo 11, sin perjuicio de lo establecido al respecto en la legislación sectorial para la extracción o explotación de recursos y la primera transformación de éstos.
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.
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.

CAPÍTULO III
Procedimientos
SECCIÓN 1ª.
Procedimiento para el concurso de iniciativas

Artículo 41. (*) Procedimiento para el concurso sobre localización y características de ciertos actos de iniciativa particular.
1. Cuando las actividades industriales o productivas, reguladas en el artículo 23, o las instalaciones y establecimientos para llevar a cabo usos terciarios y dotacionales de equipamientos, regulados en los artículos 25 a 29 y 32, sean promovidos por particulares y, por sus características, puedan limitar, dificultar o impedir el desarrollo de ulteriores iniciativas, particulares o públicas, con el mismo o análogo objeto, o simplemente condicionar la implantación o localización de éstas en áreas de extensión apreciable, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, antes de proceder a la tramitación de la calificación urbanística, con suspensión del plazo para su otorgamiento, podrá, previa audiencia por un plazo de diez días al municipio o municipios afectados, convocar y celebrar concurso público de iniciativas, que versará sobre la localización y características de los usos y actividades posibles.
2. Si fuera el municipio el competente para otorgar la calificación urbanística de los proyectos reflejados en el número 1 anterior, antes de proceder a cualquier acto de instrucción de la misma, salvo los tendentes a la subsanación de deficiencias de la solicitud cuando ello fuera necesario, remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística oficio acompañado de la documentación a que se refiere el artículo 43.1 del presente Reglamento. Dicho trámite suspenderá el plazo máximo para resolver sobre la calificación y la licencia. El municipio podrá emitir, adjuntándolo al oficio de remisión, informe sobre si el proyecto reúne o no las características que hagan aconsejable su sometimiento al procedimiento de concurso publico de iniciativas.
3. La Consejería, recibido el oficio a que se refiere el número anterior, someterá a examen la documentación recibida para determinar si las actividades o usos objeto de la solicitud presentan las características que habilitan para la convocatoria del concurso de iniciativas. A tal efecto, deberá tomar en consideración, en su caso, el juicio expresado por el municipio competente para otorgar la licencia. Cuando las áreas a las que pudiera extenderse el condicionamiento de los usos comprendan suelos de otro u otros términos municipales distintos al de dicho municipio, se les dará audiencia a los restantes afectados por un plazo de diez días.
4. A la vista de las actuaciones practicadas, la Consejería resolverá motivadamente sobre la oportunidad de celebrar concurso de iniciativas. La resolución deberá emitirse en el plazo de tres meses a contar desde el día en que se presentó solicitud de calificación. Cuando la resolución no aprecie la oportunidad de celebrar concurso de iniciativas, la Consejería reanudará, si fuera de su competencia, la tramitación de la calificación urbanística o comunicará su resolución al municipio competente para que continúe dicha tramitación y la de la licencia correspondiente.
5. La resolución que aprecie la oportunidad de celebrar concurso de iniciativas:
a) Contendrá las bases del concurso, que deberán al menos delimitar el área geográfica en la que puedan localizarse las iniciativas y los requisitos mínimos relativos a la accesibilidad y servicios urbanísticos que deban satisfacer las demandas funcionales de la actuación.
b) Convocará dicho concurso, con señalamiento del plazo para la presentación de iniciativas, que no podrá ser inferior a un mes ni superior a dos, y del lugar en que quedarán expuestas al público las presentadas.
La resolución será notificada al solicitante, comunicada a los municipios que hubieran comparecido en el procedimiento y publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en al menos un diario de los de mayor difusión en la Comunidad, con cargo al promotor de la iniciativa que gane el concurso.
6. Durante el plazo de presentación de iniciativas, el solicitante podrá presentar una mejora o modificación de la suya. Si no lo hiciera, participará en el concurso con la deducida originalmente. Las restantes iniciativas deberán contener al menos la siguiente documentación:

a) La solicitud.
b) El proyecto técnico.
c) Cuando sea preceptivo, se acompañará la solicitud debidamente cumplimentada que figura en el artículo 9 del Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento general de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental, para la realización de la correspondiente evaluación.
7. Vencido el plazo para presentar iniciativas, las presentadas en tiempo y forma serán sometidas a información pública e informe de los municipios afectados por el plazo común de veinte días y declaración de impacto ambiental.
8. La Consejería resolverá motivadamente sobre la base de los siguientes criterios:
a) Interés público de la actividad o uso proyectado.
b) Adecuación al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio y en la ordenación estructural del planeamiento urbanístico municipal.
c) Calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para servicio interno de la actividad o uso, así como de su conexión con las redes exteriores, e incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas.
d) Impacto ambiental del proyecto, para lo cual será necesario que los proyectos hayan pasado por los tramites previstos en el Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento general de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental, y el órgano ambiental haya formulado la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental, en su caso.
9. La resolución expresa será notificada a los interesados y publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, debiendo ser dictada en el plazo de tres meses, contados a partir del día en que se publique en dicho Diario Oficial la última Declaración de Impacto Ambiental correspondiente a los proyectos que concursan, en caso de ser ésta necesaria, o no siéndolo, a partir del día en que el órgano ambiental comunique a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística su innecesariedad.
Transcurrido el plazo sin que haya recaído la misma los interesados podrán entender desestimadas sus pretensiones por silencio administrativo, sin perjuicio de que la resolución expresa dictada fuera de plazo pudiera tener carácter estimatorio y producir plenos efectos.
10. El proyecto que resulte adjudicatario del concurso será objeto de calificación urbanística en la misma resolución de adjudicación cuando dicha calificación sea competencia del órgano autonómico sin que se precise la tramitación del procedimiento de calificación establecido en el artículo 43 de este Reglamento. Cuando la calificación urbanística corresponda al municipio éste reanudará su tramitación conforme a lo dicho en el artículo 44 de este Reglamento, no siendo en tal caso preciso el trámite de información pública ni su evaluación de impacto ambiental.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.

SECCIÓN 2ª.

Calificación urbanística

Artículo 42. Organos competentes para emitir la calificación.
1. La calificación urbanística será otorgada por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando se trate de:
a) los actos previstos en el número 2 del artículo 37 de este Reglamento que pretendan ejecutarse en el suelo rústico no urbanizable de especial protección de cualquier municipio.
b) los actos previstos en el número 1 del artículo 37 que pretendan ejecutarse en el suelo rústico de reserva en municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.
2. En los restantes supuestos la concesión de la calificación urbanística corresponderá a los municipios, que se pronunciarán sobre ella en el procedimiento de otorgamiento de licencia y con motivo de la resolución del mismo.
3. No obstante lo establecido en el número 2 anterior, cuando la competencia para emitir la calificación sea municipal y el acto de que se trate afecte a dos o más términos municipales, la concesión de la calificación será emitida por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
Artículo 43. (*) Procedimiento de calificación autonómica.
Cuando corresponda a la Administración autonómica la competencia para el otorgamiento de la calificación urbanística el procedimiento para su concesión deberá ajustarse a los siguientes trámites, con las excepciones establecidas en el artículo 41:
1. El interesado deberá formular la solicitud de calificación conjuntamente con la solicitud de licencia de obras y/o actividades relativas a las instalaciones, edificaciones o usos que pretenda ejecutar o implantar ante el Ayuntamiento competente para la concesión de la licencia, debiendo cumplir los siguientes requisitos:
a) Los exigibles para toda clase de licencias y los específicos, en su caso, para la licencia de obras y actividades establecidos en el Título VII de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento que en este aspecto la desarrolle.
b) En la Memoria se deberá justificar que la obra o actividad que se pretenda implantar, según la categoría de suelo de que se trate, constituye un supuesto de los actos autorizados en suelo rústico en los artículos 11 y 12, así como las condiciones y requisitos sustantivos y administrativos establecidos en el Capítulo II del Título IV de este Reglamento para que pueda ser otorgada la calificación urbanística interesada.
Asimismo, en la Memoria se deberá describir y aportar información gráfica sobre el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta. Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal.
c) Cuando se trate de terrenos o emplazamientos de titularidad o afección al dominio público o de actos o usos que estén sujetos a cualquier régimen de autorización administrativa substantiva deberá acompañar las concesiones, permisos o autorizaciones que sean preceptivas o cuando menos, si estuviesen en trámite, copia de la solicitud de su otorgamiento.

d) En los supuestos en que se trate de actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios y el solicitante desee optar por el pago en suelo del canon municipal de participación en el aprovechamiento urbanístico, previsto en el artículo 33 de este Reglamento, el solicitante deberá formular, en los términos y condiciones previstos en dicho artículo, la oportuna oferta de cesión de suelo equivalente al importe del canon, para su valoración por el municipio. (*)

(*) Corrección de errores DOCM 250 de 13-12-2005

e) Cuando sean preceptivos, se acompañarán estudios que legalmente procedan por razón de las obras y el uso o actividad pretendido. Asimismo, se acompañará la solicitud debidamente cumplimentada que figura en el artículo 9 del Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento general de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Evaluación de Impacto Ambiental, para la realización de la correspondiente evaluación.

2. Recibida la solicitud por el Ayuntamiento éste requerirá, en su caso, al interesado la subsanación de las deficiencias o la información complementaria que precise, bajo apercibimiento de que se le tendrá por desistido en su petición si no se cumple lo requerido en el plazo de quince días.

3. No existiendo tales deficiencias, o habiendo sido subsanadas en plazo en caso de existir, si el acto o uso del suelo sometido a calificación requiriese la previa Evaluación de Impacto Ambiental o, en el caso de actividades clasificadas el otorgamiento de la Autorización Ambiental Integrada, el Ayuntamiento remitirá las actuaciones al órgano ambiental autonómico para que tramite las pertinentes Evaluación de Impacto Ambiental o autorizaciones preceptivas.

4. Asimismo, cuando la actuación afecte a un espacio en régimen de protección preventiva - por estar en tramitación un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, o su declaración como Área Protegida o Parque Arqueológico - o a un Area protegida ya declarada o a su zona de protección, el Ayuntamiento remitirá igualmente las actuaciones al órgano autonómico competente en materia de conservación de la naturaleza y/o de patrimonio histórico, según proceda, para que se emitan los informes o autorizaciones requeridos por la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza y por la Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos.

5. El Ayuntamiento someterá la solicitud de calificación urbanística y licencia al trámite de información pública por plazo común de 20 días debiendo para ello efectuarse oportuna notificación a las Administraciones Públicas afectadas y anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de más difusión en la Comunidad, comprendiendo ambas comunicaciones la identificación precisa del acto de construcción o uso del suelo interesado, su emplazamiento y la oficina y horario de exposición al público del expediente administrativo.

Cuando pueda efectuarse coordinadamente se podrá llevar a cabo de manera conjunta el trámite de información pública del proyecto con el correspondiente a los procedimientos reseñados en el número 3 del presente artículo.

6. Cumplimentados los anteriores trámites el Ayuntamiento remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística el expediente administrativo original, guardando testimonio, o copia diligenciada del mismo, incluyendo las alegaciones, informes y autorizaciones que se hayan producido, a fin de que por la misma se otorgue o deniegue la calificación urbanística notificándose al interesado, con indicación de la fecha de registro, al que se dará audiencia por un plazo de diez días del contenido de lo actuado por si conviene a su derecho formular alegaciones ante el órgano autonómico.

7. El Ayuntamiento deberá acompañar la remisión del expediente de un informe motivado sobre la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, en el que se describirá el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta. Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal.

Asimismo, en dicho informe, el Ayuntamiento deberá pronunciarse motivadamente sobre la conformidad de la solicitud con con el planeamiento territorial y urbanístico aplicable al acto edificatorio o uso del suelo y la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.

8. La remisión del expediente administrativo tendrá efectos suspensivos respecto del computo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia desde la fecha de entrada en el registro autonómico hasta el otorgamiento o denegación de la calificación, sin que dicho efecto suspensivo pueda ser superior a tres meses.

9. La resolución sobre la calificación urbanística deberá ser motivada especificando las condiciones de la misma debiendo dictarse y comunicarse al Ayuntamiento y al interesado en el plazo máximo de tres meses desde la recepción del expediente completo, teniendo el silencio efectos desestimatorios de la solicitud.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, y a tenor de lo establecido en el artículo 63 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones pertinentes, así como el estudio de impacto ambiental, 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 con el otorgamiento de la licencia municipal.

10. Producida la resolución expresa o presunta de la calificación, el Ayuntamiento llevará a cabo los siguientes trámites:

a) Si la resolución es favorable continuará la tramitación del procedimiento conforme a las disposiciones comunes y específicas según la clase de licencia de que se trate, incluyendo, en caso de otorgamiento, las condiciones de la calificación dentro del contenido de la licencia.

b) Si la resolución es desfavorable procederá a la denegación de la licencia y al archivo del procedimiento.

11. La calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas de la misma, pero el Ayuntamiento podrá denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

12. La denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.
Artículo 44. Procedimiento de calificación municipal.
1. Cuando corresponda al municipio la competencia para el otorgamiento de la calificación urbanística, el procedimiento para su concesión se integrará en el procedimiento común para licencias urbanísticas, y en su caso en el específico para las licencias de obras y/o actividades, establecido en el Título VII de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en las disposiciones reglamentarias que lo desarrollen.
2. Deberán cumplirse los mismos requisitos de procedimiento establecidos en el artículo anterior, incluso el trámite de información pública, con la excepción establecida en el artículo 41, salvo en lo relativo a la intervención del órgano autonómico urbanístico.
En el expediente instruido al efecto deberá contenerse informe motivado del Ayuntamiento sobre la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, en el que se describirá el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta. Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal.
3. La resolución sobre la calificación se integrará en la resolución motivada otorgando o denegando la licencia que incorporará las condiciones de la calificación urbanística junto a las demás condiciones propias de la licencia.
4. La resolución de otorgamiento de la calificación urbanística y de la licencia deberá ser notificada a los interesados, pudiendo interponerse frente a ella los recursos administrativos y jurisdiccionales establecidos en el régimen común de licencias.

SECCIÓN 3ª.

Licencias municipales

Artículo 45. Procedimiento para la emisión de licencias.
1. El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales, en cualquiera de sus modalidades de obras o usos y actividades, será el establecido en el Título VII de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en las disposiciones reglamentarias que la desarrollen y en las ordenanzas municipales de Tramitación de Licencias con los contenidos y requisitos adicionales establecidos en el presente Reglamento.
2. En todo caso, cuando no sea preceptiva la emisión de calificación urbanística y la actuación afecte a un espacio en régimen de protección preventiva - por estar en tramitación un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, o su declaración como Área Protegida o Parque Arqueológico - o a un Area protegida ya declarada o a su zona de protección, el Ayuntamiento remitirá igualmente la solicitud y demás documentación preceptiva al órgano autonómico competente en materia de conservación de la naturaleza y/o de patrimonio histórico, según proceda, para que se emitan los informes o autorizaciones requeridos por la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza y por la Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos. El contenido de estos informes o autorizaciones será tenido en cuenta en la licencia que finalmente se emita.

SECCIÓN 4ª.

Normas comunes

Artículo 46. Limites a la emisión de calificaciones y licencias en suelo rústico en municipios que cuenten con Plan de Delimitación de Suelo Urbano.
No podrán emitirse nuevas calificaciones o licencias para la realización de actos de edificación de vivienda o actos sujetos a calificación cuando se hayan rebasado los limites de 50 viviendas construidas por año o 5000 metros cuadrados construidos de cualquier uso por año establecidos en los artículos 48.2. b) segundo párrafo y 64.6 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
Artículo 47. Invalidez de los actos de calificación y autorización.
1. 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 la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y a este Reglamento.
2. En particular serán nulas de pleno derecho las recalificaciones que legitimen usos incompatibles con el forestal que se otorguen sobre terrenos que hayan sufrido incendios o agresiones ambientales - entre ellas las roturaciones y descuajes no autorizados en terrenos ocupados por vegetación natural - provocadoras de pérdidas de masa forestal, entendiendo por tal el deterioro o la destrucción de cubiertas vegetales naturales o de repoblaciones forestales.
Artículo 48. La formalización e inscripción de los deberes y cargas registrales.
1. Los deberes y las cargas previstos en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el suelo rústico, así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o el desarrollo de aquéllos, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación hipotecaria.
2. En particular, para hacer constar en el Registro de la Propiedad la afectación real de las fincas rústicas a los usos y aprovechamientos previstos en este Reglamento, serán requisitos necesarios del documento presentado a inscripción, de conformidad con la legislación hipotecaria, los siguientes:
a) Que la identificación de las fincas registradas se realice según sus datos registrales.

b) Que la afectación real se solicite a instancia del titular registral o, en caso contrario, que conste su intervención en el procedimiento.
c) Que se acompañe certificación en que conste el acuerdo del órgano administrativo competente.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera: (*) Zonas de protección del Dominio Publico Hidráulico que se encuentren en el interior de cascos urbanos o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable.
Cuando las zonas de protección del dominio público hidráulico a las que se refiere la letra a) del número 1 del artículo 5 de este Reglamento se encuentren en el interior de casco urbano o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable, se seguirán las siguientes pautas a la hora de clasificar y calificar los suelos de estas zonas:
1. Cuando existan hábitats de protección especial asociados:
1.1. Será preceptiva la emisión previa de los siguientes informes:
a) Informe del órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas.
b) Informe de la Dirección General de Medio Natural sobre la banda de protección de dichos hábitats de protección especial.
1.2. Deberá clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales.
Para la fijación de la anchura de esta banda se atenderá a la que resulte mayor en entre las fijadas en los dos informes citados en el apartado 1.1 anterior, sin que en ningún caso la banda pueda ser inferior a 10 metros de anchura a contar desde el límite exterior del cauce.
Los usos permitidos en esta zona se fijarán de acuerdo con lo establecido para las zonas de policía y las zonas de servidumbre en la legislación de aguas y con lo que establezca el Informe de la Dirección General de Medio Natural previsto en la letra b) del apartado 1.1 anterior en orden a proteger dichos hábitats de protección especial.
1.3. Los terrenos que, en su caso, se encuentren comprendidos entre la línea exterior de la banda de protección fijada de conformidad con el apartado 1.2 anterior y la línea delimitadora de los 100 metros de la zona de policía de aguas serán clasificados como suelo urbano o urbanizable, según la clasificación que el planeamiento dé a los suelos circundantes.
En los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable de conformidad con el párrafo anterior no podrá llevarse a cabo ni autorizarse ningún uso, actividad, construcción, edificación o instalación que resulte incompatible con el régimen de protección que la legislación de aguas impone en las zonas de policía.
2. Cuando no existan hábitats de protección especial asociados:
2.1.Será preceptiva la emisión previa del informe del órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas.
2.2. Deberá clasificarse como suelo urbano o urbanizable con la calificación de zona verde la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales.
Para la fijación de la anchura de esta banda se atenderá a la que resulte del Estudio citado en el apartado anterior, sin que en ningún caso la banda pueda ser inferior a 10 metros de anchura a contar desde el límite exterior del cauce.
Los usos permitidos en esta zona serán los propios de zona verde y se fijarán de acuerdo con lo establecido para las zonas de policía y de servidumbre en la legislación de aguas. En todo caso las labores de restauración de los márgenes deberán realizarse con especies propias de la vegetación de ribera.
2.3. Los terrenos que, en su caso, se encuentren comprendidos entre la línea exterior de la banda de protección fijada de conformidad con el apartado 2.2 anterior y la línea delimitadora de los 100 metros de la zona de policía de aguas serán clasificados como suelo urbano o urbanizable, según la clasificación que el planeamiento dé a los suelos circundantes, siéndoles de aplicación el régimen de usos que fije el mismo.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.
Segunda: Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras.
1. Deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos:
- Los terrenos considerados como dominio público de ferrocarriles, así como sus zonas de servidumbre, que no discurran por casco urbano.
- Los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos, estatales y autonómicas y provinciales, así como sus zonas de servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías.
Tercera: (*) Suelo rústico no urbanizable de protección natural.
A los efectos del artículo 5,1,b) del presente Reglamento podrán no ser clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección natural aquellos terrenos que expresamente se indiquen bien en el Informe emitido al efecto por la Consejería competente en materia de medio ambiente, bien en los instrumentos de planificación para la protección de espacios y recursos naturales.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.
Cuarta: Régimen de protección preventiva.
Los órganos competentes para la elaboración y tramitación de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, o para la declaración de Areas protegidas y Parques Arqueológicos, comunicarán a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y a los municipios afectados la iniciación de los procedimientos de aprobación o declaración, al objeto de que puedan solicitarse y emitirse los informes y autorizaciones requeridos por la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza y la Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos durante la tramitación de los procedimientos de calificación y licencia de actos en suelo rústico.
Quinta: Régimen de Autorización provisional de determinadas actividades.
Queda expresamente exceptuada de sometimiento al procedimiento de calificación urbanística, debiendo someterse al régimen de autorización provisional de actividades previsto en el artículo 172 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de

Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la instalación de torres de medición de viento destinadas a realizar los Planes de investigación eólica previstos en los Planes eólicos estratégicos que hayan sido aprobados por la Consejería competente, en virtud del Decreto 58/1999, de 18 de mayo de 1999.

Sexta: Rehabilitación del Patrimonio arquitectónico.

Podrán no ser de aplicación los requisitos de superficie mínima de la finca, superficie ocupada por la edificación, así como otros requisitos establecidos en el presente Reglamento, a las construcciones vinculadas a usos o actividades relacionados en el artículo 11, ya sean de titularidad pública o privada, cuando tales usos y actividades pretendan implantarse en suelo rústico mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente (tales como molinos, batanes, ventas, arquitectura negra y otras manifestaciones propias de la arquitectura popular) siempre que mantengan las características propias del mismo.

La no aplicación de dichos requisitos deberá ser motivada en la oportuna resolución de otorgamiento de la calificación urbanística, o cuando ésta no sea preceptiva de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en la resolución de otorgamiento de la licencia urbanística.

Cuando el requisito que se excepcione sea el de superficie mínima de la finca, la resolución deberá indicar qué parte de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

Séptima: Calificaciones implícitas de usos dotacionales de titularidad publica.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 37.3 del presente Reglamento, el acto que apruebe los proyectos de obras y servicio de titularidad publica estatal, autonómica o local deberá fijar la superficie de los terrenos que deben ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno. En cualquier caso, a la hora de fijar la superficie objeto de replantación o regeneración natural se deberán tener en cuenta las posibles restricciones a la presencia de elementos vegetales derivadas de la legislación sectorial aplicable.

Octava: Organos competentes para emitir la calificación en los supuestos previstos en el artículo 44.3 del Reglamento.

En el caso de que el acto o actuación afecte a dos o más términos municipales de la misma provincia, la calificación urbanística deberá ser emitida por la Comisión Provincial de Urbanismo.

En el caso de que el acto o actuación afecte a dos o más términos municipales de distinta provincia, la calificación urbanística deberá ser emitida por la Comisión Regional de Urbanismo. En este último caso será necesaria la emisión previa de Informe emitido por los Servicios Territoriales Provinciales de Urbanismo acerca de la oportunidad de conceder o denegar la calificación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. (*) Regulación del suelo rústico en municipios sin planeamiento.

Los municipios que, a la entrada en vigor del presente Reglamento, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de Delimitación de Suelo Urbano o de Ordenación Municipal, seguirán rigiéndose por las Normas Subsidiarias Provinciales sin perjuicio de la aplicación directa de lo previsto en el artículo 16 del Reglamento.

(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.

Segunda. Regulación del suelo rústico en municipios con planeamiento.

1. Desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente:

a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.

b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en este Reglamento.

2. Regularización residencial.

El planeamiento municipal podrá regularizar las actuaciones urbanizadoras realizadas en suelo clasificado como no urbanizable o rústico con infracción o al margen de la legislación urbanística aplicable con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y de este Reglamento, de conformidad con los siguientes requisitos:

1º) Sólo podrán ser regularizables las actuaciones realizadas en suelos a los que la legislación sectorial no les haya dotado de una protección especifica por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales.

2º) Para proceder a la regularización el planeamiento deberá delimitar un área territorial homogénea conforme a los criterios de la letra c) del numero 1 del artículo 24 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3º) Si las actuaciones urbanizadoras no superan una densidad de 6 viviendas por hectárea:

a) El suelo se clasificará como suelo rústico de reserva.

b) El planeamiento deberá mantener las características propias de estos asentamientos rurales y dotarles, directamente o mediante remisión a un Plan Especial, de una ordenación detallada acorde con su carácter rural.

c) Si dicha ordenación detallada demanda la implantación o el suplemento de infraestructuras o servicios públicos concretos no urbanos, deberá redactarse y llevarse a cabo el proyecto o proyectos de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 129 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística que sean procedentes.

d) Deberá asumirse la parcelación catastral existente en la formulación del Plan Especial y solo podrán segregarse las parcelas preexistentes con la finalidad de realizar reservas dotacionales que pudieran ser necesarias a los efectos de proceder a la implantación o el suplemento de infraestructuras o servicios públicos concretos no urbanos.
4º) Si las actuaciones urbanizadoras superan una densidad de 6 viviendas por hectárea:
a) El suelo se clasificará como urbanizable o, incluso como urbano no consolidado.
b) Se aplicará a dichos terrenos el régimen urbanístico prescrito en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, bien mediante la oportuna programación, bien mediante obras públicas ordinarias, en los términos previstos en el artículo 129 de la citada Ley.
3. Regularización de actuaciones industriales o terciarias preexistentes.
El planeamiento municipal podrá regularizar las actuaciones urbanizadoras realizadas en suelo clasificado como no urbanizable o rústico con infracción o al margen de la legislación urbanística aplicable con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y de este Reglamento, de conformidad con los siguientes requisitos:
1º) Sólo podrán ser regularizables las actuaciones realizadas en suelos a los que la legislación sectorial no les haya dotado de una protección especifica por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales.
2º) Para proceder a la regularización el planeamiento deberá delimitar un área territorial homogénea conforme a los criterios de la letra c) del numero 1 del artículo 24 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
3º) Si las actuaciones urbanizadoras no superan, en dicha área, una edificabilidad media de 1000 metros cuadrados construidos por hectárea el suelo se clasificará como suelo rústico de reserva.
4º) Si las actuaciones urbanizadoras superan, en dicha área, una edificabilidad media de 1000 metros cuadrados construidos por hectárea, el suelo se clasificará como suelo urbanizable o urbano no consolidado.
4. Disposiciones comunes a la regularización residencial y de actuaciones industriales o terciarias preexistentes.
La regularización que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados ni de su obligación de hacer frente a las cargas legales y asumir los gastos de urbanización, ni de la de obtener la preceptiva licencia para la legalización de las edificaciones.
(*) Incluye corrección de errores publicada en DOCM 24 de 03-02-2005.
Tercera. Requisitos y Procedimientos.
1. Los requisitos previstos en el presente Reglamento no serán de aplicación a los usos, obras, construcciones o instalaciones ya implantados o en curso de realización al amparo de la correspondiente calificación y licencia en el momento de su entrada en vigor.
2. Asimismo, los requisitos procedimentales previstos en el Título V de este Reglamento no serán de aplicación a las solicitudes presentadas antes de su entrada en vigor.

* * *