



**GERENCIA MUNICIPAL
DE URBANISMO
ALBACETE**

Departamento: GESTION URBANISTICA(U.A.O)

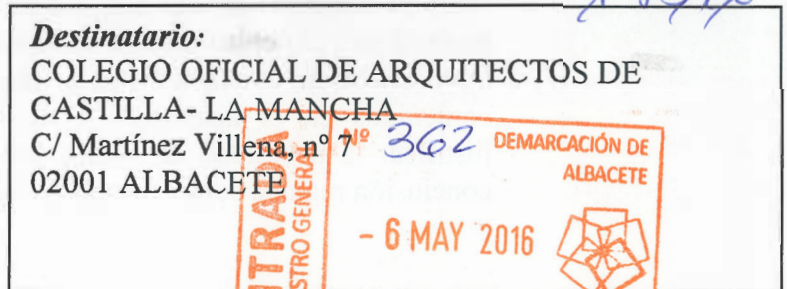
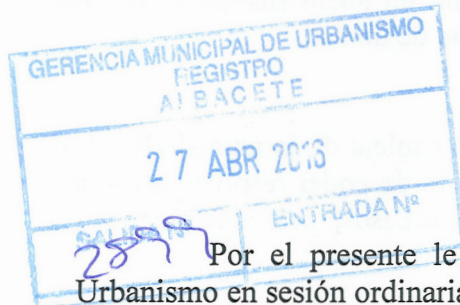
Fecha: Albacete, 25 de abril de 2016

Asunto: Notificación Acuerdo Consejo Gerencia.- Aprobación criterios usos suelo rústico

NRº: 158/16

185/16

R/S
CIF:



Por el presente le notifico que el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión ordinaria de fecha 22 de abril de 2016, ha adoptado entre otros, el siguiente acuerdo, cuyo contenido se transcribe literalmente a continuación;

3.- APROBACION CRITERIOS PARA LA CORRECTA DETERMINACION DEL USOS EN SUELO RUSTICO.-

Se transcribe a continuación el informe técnico, propuesta emitido por el Arquitecto Jefe de Sección del Departamento de Intervención en la Actividad Urbanística, que ha sido informado favorablemente por el Jefe del Servicio Administrativo de fecha 18 de abril de 2016 y cuyo contenido es el siguiente:

En relación a los expedientes de consultas urbanísticas sobre posibles implantaciones o ampliaciones de usos y actividades en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección, se informa:

El artículo 61 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación y Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU) establece los usos y aprovechamientos que, mediante calificación urbanística de los terrenos, se pueden atribuir al suelo rústico no urbanizable de especial protección, remitiéndose a los actos que se enumeran en el artículo 54.4 TRLOTAU para el suelo rústico de reserva, que establece tres apartados:

- 1º. Actos no constructivos para explotaciones del sector primario.
- 2º. Segregaciones, vallados, reformas, edificaciones adscritas al sector primario y vivienda familiar aislada.
- 3º. Infraestructuras de titularidad pública, actividades mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en suelo rústico.

Tanto el Reglamento del Suelo Rústico que desarrolla el TRLOTAU, como la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, establecen una serie de condiciones objetivas (parcela mínima, ocupación, etc.) de directa aplicación, para poder determinar la admisibilidad de un uso en una parcela en suelo rústico.

06/05/2016

El artículo 23 del Reglamento de Suelo Rústico, que regula los requisitos sustantivos para el uso industrial, establece los condicionantes necesarios para acreditar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico. Sin embargo, para el resto de los usos contenidos en el apartado 3º, no existen determinaciones específicas para poder justificar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico y, por tanto, llegar a una conclusión reglada sobre la admisibilidad de un uso.

Así mismo, para una valoración completa de la admisibilidad del uso, hay otros requisitos que son determinantes a la hora de poder resolver la consulta, como son las infraestructuras o servicios necesarios, accesos, preservación del carácter del suelo rustico, etc.

En consecuencia, para poder tener un juicio de valor con criterios más objetivos, sería conveniente establecer una documentación mínima que permita una valoración exhaustiva de la propuesta de implantación del uso, y que justifique de forma inequívoca la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico.

Por lo hasta aquí expuesto, se propone que en las consultas urbanísticas que se realicen sobre posibles implantaciones o ampliaciones de usos y actividades de infraestructuras de titularidad pública, actividades mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, tanto en suelo rústico de reserva como en suelo rústico no urbanizable de especial protección, se presente la documentación con el siguiente contenido:

1. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1.1 Descripción de la parcela. Situación. Referencia catastral. Información registral.

1.2 Plano de la parcela con edificaciones y usos existentes, así como proyectados en la consulta, acotando retranqueos a linderos. Elementos de interés (arbolado, pozos, etc.).

1.3 Plano de construcciones existentes en un radio de 2 km.

1.4 Uso solicitado, según la relación de usos que establece la normativa autonómica.

1.5 Descripción de las edificaciones proyectadas para albergar el uso, especificando características fundamentales (superficie construida, alturas, materiales, acabados, etc.)

1.6 Accesos y comunicaciones.

1.7 Infraestructuras y servicios existentes.

1.8 Documentación fotográfica de los terrenos y su entorno.



2. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

2.1 Justificación de la necesidad de emplazamiento en medio rural.

2.2 Justificación de los requisitos sustantivos que establece para los diferentes usos el Reglamento de Suelo Rústico y la Instrucción Técnica, así como el PGOU (parcela mínima, ocupación, retranqueos, etc.).

2.3 Justificación de que la materialización del uso en la edificación preserva el carácter rural del suelo rústico y, en su caso, de la protección que tenga.

2.4 Justificación de que no existe riesgo de formación de núcleo de población, tanto por lo dispuesto en el PGOU como en la normativa autonómica.

2.5 Justificación de las determinaciones de directa aplicación y las de carácter subsidiario que establece el artículo 16 del Reglamento de Suelo Rústico.

2.6 Justificación del cumplimiento de la legislación sectorial que afecte a la propuesta (carreteras, cauces fluviales, vías pecuarias, etc.)

2.7 Justificación de cuantos servicios demanden las construcciones e instalaciones (abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica, eliminación de residuos, etc.).

2.8 Justificación medioambiental, en caso de que se trate de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

2.9 Justificación de que no se perturba el valor paisajístico, en caso de que se trate de suelo rústico no urbanizable de especial protección CP1- y CP-2.

2.10 Impacto sobre la red de transporte. Aparcamiento.

2.11 Estudio económico. Tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial. Duración de la actividad. Plazos para la restauración y reposición de los terrenos.

2.12 Autorizaciones sectoriales de otras Administraciones que procedan.

En caso de que sean necesarias medidas de tratamiento paisajístico para mitigar la incidencia de la actuación o mejorar el medio en el que se sitúe la actividad, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de fotomontajes, perspectivas u otros tipos de representación a los efectos de las medidas que se propongan.

Así mismo, si se considera aprobar esta propuesta, sería conveniente dar traslado a los colegios profesionales correspondientes para su conocimiento.”

Se abre un breve debate en el que interviene D. Arturo Gotor Carrilero, D. Luis Martínez Bargués, D. Aquilino Juan Iniesta López y D. Juan Francisco Jérez Calero, acerca de la justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural, concepto jurídico indeterminado, y por ello cualquier informe que se haga al efecto deberá estar suficientemente justificado y motivado.

Por lo expuesto, el Consejo de Gerencia por unanimidad de sus miembros adopta el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar la propuesta planteada por los Servicios Técnicos en relación con las consultas que se realicen sobre posibles implantaciones o ampliaciones de usos y actividades de infraestructuras de titularidad pública, actividades mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, tanto en suelo rústico de reserva como el suelo rústico no urbanizable de especial protección, debiéndose presentar la siguiente documentación:

1. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1.1 Descripción de la parcela. Situación. Referencia catastral. Información registral.

1.2 Plano de la parcela con edificaciones y usos existentes, así como proyectados en la consulta, acotando retranqueos a linderos. Elementos de interés (arbolado, pozos, etc.).

1.3 Plano de construcciones existentes en un radio de 2 km.

1.4 Uso solicitado, según la relación de usos que establece la normativa autonómica.

1.5 Descripción de las edificaciones proyectadas para albergar el uso, especificando características fundamentales (superficie construida, alturas, materiales, acabados, etc.)

1.6 Accesos y comunicaciones.

1.7 Infraestructuras y servicios existentes.

1.8 Documentación fotográfica de los terrenos y su entorno.

2. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

2.1 Justificación de la necesidad de emplazamiento en medio rural.

2.2 Justificación de los requisitos sustantivos que establece para los diferentes usos el Reglamento de Suelo Rústico y la Instrucción Técnica, así como el PGOU (parcela mínima, ocupación, retranqueos, etc.).



GERENCIA MUNICIPAL
DE URBANISMO
A L B A C E T E

2.3 Justificación de que la materialización del uso en la edificación preserva el carácter rural del suelo rústico y, en su caso, de la protección que tenga.

2.4 Justificación de que no existe riesgo de formación de núcleo de población, tanto por lo dispuesto en el PGOU como en la normativa autonómica.

2.5 Justificación de las determinaciones de directa aplicación y las de carácter subsidiario que establece el artículo 16 del Reglamento de Suelo Rústico.

2.6 Justificación del cumplimiento de la legislación sectorial que afecte a la propuesta (carreteras, cauces fluviales, vías pecuarias, etc.)

2.7 Justificación de cuantos servicios demanden las construcciones e instalaciones (abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica, eliminación de residuos, etc.).

2.8 Justificación medioambiental, en caso de que se trate de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

2.9 Justificación de que no se perturba el valor paisajístico, en caso de que se trate de suelo rústico no urbanizable de especial protección CP1- y CP-2.

2.10 Impacto sobre la red de transporte. Aparcamiento.

2.11 Estudio económico. Tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial. Duración de la actividad. Plazos para la restauración y reposición de los terrenos.

2.12 Autorizaciones sectoriales de otras Administraciones que procedan.

En caso de que sean necesarias medidas de tratamiento paisajístico para mitigar la incidencia de la actuación o mejorar el medio en el que se sitúe la actividad, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de fotomontajes, perspectivas u otros tipos de representación a los efectos de las medidas que se propongan.

SEGUNDO.- Del contenido del acuerdo adoptado se deberá dar traslado a los colegios profesionales correspondientes para su conocimiento.

EL SECRETARIO,