INFORME DE SECRETARÍA

De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 29 DE MAYO DE 2015, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.a) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emito el siguiente,

INFORME

PRIMERO. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán el derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos de conformidad con la naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse usos excepcionales, con las condiciones establecidas para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

SEGUNDO. La Legislación aplicable viene determinada por:

— Los artículos 23 y siguientes, y 97 y siguientes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

— Los artículos 51 y siguientes, 287 y siguientes, 306, 307 y 308 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. *[Resultará de aplicación en aquello que no contradiga a lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril].*

— El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.

— El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

- *la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.*

TERCERO. En suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, con las condiciones establecidas para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

b) Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:

1.º El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2.º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3.º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4.º El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5.º La recogida y tratamiento de residuos.

6.º Las telecomunicaciones.

7.º Las instalaciones de regadío

8.º Otros elementos calificados como infraestructuras por la Legislación sectorial.

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.

f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

1.º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2.º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

CUARTO. Los usos excepcionales citados se adscriben, para cada una de las categorías de suelo rústico, a alguno de los siguientes regímenes:

a) Usos permitidos, que son los compatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate y que, por tanto, no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan solo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la Legislación sectorial.

b) Usos sujetos a autorización, que son aquellos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística conforme al procedimiento de los artículos 306 y 307 del Decreto 22/2004. En dicho procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización, en los términos previstos en el artículo 308, e imponerse las cautelas que procedan.

c) Usos prohibidos, que son los incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate y que, por tanto, no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística.

La prohibición o denegación justificada de autorizaciones de usos excepcionales en suelo rústico no confiere derecho a los propietarios de los terrenos a ser indemnizados.

QUINTO. Para que puedan ser autorizados usos excepcionales en suelo rústico, el órgano competente para la autorización debe comprobar el cumplimiento de las siguientes condiciones, mediante el cual se entenderá acreditado el interés público que justifica la autorización:

a) Que se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones, mantener la naturaleza rústica de los terrenos y asegurar su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

b) Que se resuelve la dotación de los servicios que precise el uso solicitado, y que la misma no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de conectarse a las redes municipales, las edificaciones de uso residencial, industrial, turístico o dotacional deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales.

c) Que el solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado. Dicha vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad:

1.º La vinculación del terreno al uso autorizado

2.º Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso

3.º La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de la parcela mínima, o en su defecto al doble de la Unidad Mínima de Cultivo.

d) Además de lo dispuesto anteriormente, cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas debe acreditarse que no existe riesgo de formar un nuevo núcleo de población

e) Cuando se trate de usos citados en la letra g) del artículo 57 debe acreditarse que se justifica la necesidad de emplazamiento en suelo rústico, y que concurren circunstancias específicas de interés público.

SEXTO. De conformidad con el artículo 306 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en aquellos Municipios de población inferior a veinte mil habitantes o que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

SÉPTIMO. La autorización de uso excepcional se tramita y resuelve dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística, con las particularidades señaladas en el artículo 307 del

Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en este sentido el procedimiento a seguir es el siguiente:

A. Por parte de los Servicios Jurídicos y Técnicos Municipales, o en su defecto por la Diputación Provincial, se emitirá informe en relación con la solicitud de licencia presentada por GUERRA JIMENO T.C. sobre la conformidad de las solicitudes a la normativa urbanística y a las demás normas aplicables.

B. El Ayuntamiento solicitará, cuando sea preceptivo, informes o autorizaciones de otras Administraciones Públicas, conforme a la Legislación aplicable, y en función del uso solicitado y de su emplazamiento.

Dado que la actuación que se pretende realizar afecta en parte a un suelo protegido de interés ambiental (monte bajo), se precisa informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente. Según la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

El Ayuntamiento deberá remitir copia del expediente a dichas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entienden favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la Legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes.

C. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 432 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por remisión del artículo 307.3 del mismo, el expediente se someterá a un plazo de información pública de veinte días mediante anuncio en el *Boletín Oficial de Castilla y León* y en uno de los diarios de mayor difusión en la misma. Si así se decide, podrá publicarse en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento.

D. Concluida la información pública, y a la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.

E. Transcurrido el plazo citado en la letra anterior sin que por el Ayuntamiento se haya remitido el expediente, el interesado puede dirigirse a la Comisión para instar la continuación del procedimiento, presentando al efecto:

— Copia de la solicitud y demás documentación presentada en el Ayuntamiento.
— Copia de los anuncios de información pública publicados.
— Certificación del Secretario del Ayuntamiento sobre las alegaciones presentadas durante la

información pública o, en su defecto, acreditación de haber solicitado dicha certificación al Ayuntamiento sin haber sido obtenida dentro de un plazo de diez días.

F. La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. No obstante, si se observan deficiencias de procedimiento debe optarse previamente entre devolver el expediente al Ayuntamiento para su subsanación o bien disponer la subsanación directa de dichas deficiencias.

La resolución de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo se notificará al interesado y al Ayuntamiento.

G. De esta forma, una vez que la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo haya resuelto acerca de la autorización o no de uso excepcional en suelo rústico y haya notificado dicha resolución al interesado y al Ayuntamiento, este último continuará la tramitación del procedimiento de concesión de licencia urbanística, haciendo constar, en el supuesto de que se deniegue la autorización de uso, la imposibilidad de otorgar dicha licencia.

H. Con respecto a la licencia pretendida, el artículo 99.3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, establece que transcurrido el plazo máximo establecido en el artículo 296.1.b) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

Finalmente, se notificará la resolución al interesado.

En Gradefes, a 15 de abril de 2021.

El Secretario,

Fdo.: Miguel Ángel Alonso Gutiérrez