

CARTA JUNTA DIRECTIVA

Estimados compañeros,

Con el propósito de compartir la información de carácter general que obtenemos de nuestra participación en la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, os remitimos un informe que hemos elaborado y que recoge aspectos que seguramente algunos de vosotros ya conoceréis, pero que siendo tan significativos como la forma en que se aplican las últimas modificaciones de la legislación urbanística referentes a viviendas en suelo rústico y los criterios que se siguen últimamente para conceder otras autorizaciones de uso excepcional, consideramos que pueden resultar de gran interés para aquellos colegiados que aún no los conozcan.

Atentamente.

La Junta Directiva de la Demarcación de Segovia del COACyLE



INFORME SOBRE AUTORIZACIONES DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

Como bien sabéis, el Colegio está representado en la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo (CTMAyU) de Segovia, donde se conceden las autorizaciones de uso excepcional en suelo rústico necesarias para cualquier uso que no esté definido explícitamente como permitido por el planeamiento general así como por la legislación urbanística estatal y autonómica.

Esta Comisión está integrada por los representantes de diversos estamentos de la Administración, los de varios colegios profesionales, los de organizaciones sindicales, los de organizaciones de defensa del medio ambiente, etc., y sus decisiones han variado sensiblemente a lo largo de los últimos años debido a ciertos cambios en la ley de Urbanismo de Castilla y León por una parte y, por otra, a los criterios que sostienen algunos de sus integrantes, así como a los recursos que plantean sobre determinadas acuerdos adoptados por la propia Comisión, que concluyen con informes jurídicos de la Consejería de Fomento que en muchas ocasiones les son favorables, o en sentencias de tribunales que también lo son.

Es preciso aclarar también que, paralelamente a lo que ocurre en la sociedad, la sensibilidad tanto de los servicios jurídicos de la administración como de los Tribunales de Justicia ha cambiado a lo largo de los últimos años en lo que se refiere a los criterios de interpretación de algunas determinaciones de la legislación vigente, coincidiendo con el conocimiento público de algunos casos en los que se ponía en duda la legalidad de ciertas construcciones sobre el suelo rústico.

Creemos que es importante que conozcáis los criterios actuales que se siguen para conceder estas autorizaciones de uso excepcional, por lo que pasamos a exponerlos a continuación.

VIVIENDAS EN SUELO RÚSTICO.

Para la construcción de viviendas en suelo rústico, cuya autorización de uso excepcional resulta preceptiva en cualquier caso, es preciso considerar la modificación que a este respecto introdujo la *Ley 7/2014, "de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación, simplificación en materia de urbanismo"* en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Así, mientras que el apartado 2.e) del artículo 23 permitía la autorización de "construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población", ahora se limita exclusivamente a "construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de algunos de los usos citados en este artículo".



De este modo, cuando el planeamiento general del municipio permite la construcción de viviendas aisladas en suelo rústico si cumplen la condición de no formar núcleo de población, se produce una contradicción entre lo allí dispuesto y lo que determina la legislación urbanística, siendo esta última más restrictiva.

Teniendo en cuenta que la Ley de Urbanismo de Castilla y León establece un régimen de usos para el suelo rústico que tiene el carácter de régimen mínimo de protección, y atendiendo al principio de jerarquía normativa, resulta de aplicación preferente lo dispuesto en la legislación urbanística, por lo que las viviendas que antes se autorizaban por cumplir la condición de no formar núcleo de población de acuerdo con las determinaciones del planeamiento general ahora se consideran un uso prohibido en suelo rústico y no se autorizan, por mucho que la normativa municipal lo permita.

Por poner un ejemplo que todos conocemos, en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Segovia, las viviendas que se autorizaban en aplicación de los artículos 74 (Condiciones mínimas para la no formación de núcleo de población) y 92.2 (Condiciones para la edificación de vivienda unifamiliar en SNU, viviendas aisladas en suelo rural) por basarse en el cumplimiento de la condición de no formar núcleo de población ya no se autorizan por la CTMAyU.

Pero por otra parte, las viviendas aisladas en la zona de entorno, en la banda de 50 metros que rodea al suelo urbano, sin que queden relacionadas expresamente con la no formación de núcleo de población, tampoco se autorizan al no quedar incluidas entre las autorizables por el citado artículo de la LUCyL.

Del mismo modo, las viviendas unifamiliares en suelo rústico que se consideran autorizables en las normas urbanísticas de un buen número de municipios de esta provincia por motivos similares a las señaladas para las NN.SS. provinciales, no están siendo autorizadas por la Comisión.

OTROS USOS AUTORIZABLES EN SUELO RÚSTICO.

Es preciso considerar que excepto las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética en suelo rústico común, y algún uso específico en alguna otra categoría de suelo rústico, según se determina en los artículos 59 a 65 del Reglamento de Urbanismo, el resto de usos están sujetos a autorización o están prohibidos.



Para que un uso sujeto a autorización obtenga la autorización de uso excepcional preceptiva para la concesión de la oportuna licencia por parte del Ayuntamiento (se hace notar aquí que la autorización es preceptiva pero no vinculante), la CTMAyU debe evaluar las circunstancias que justifiquen su autorización tanto por su interés público como por la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, en los términos que se detallan en el art. 57 del RUCyL.

Y ahí precisamente entra en juego el criterio con el que se interprete la ley para considerar si un uso resulta de interés público y si queda suficientemente justificada la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico. Por la jurisprudencia reciente, concretamente por una sentencia del Tribunal Supremo, sabemos que no se considera de interés público la creación de puestos de trabajo para la ubicación de usos no permitidos en suelo rústico, puesto que éstos pueden crearse en un suelo de otro municipio que reúna las condiciones adecuadas.

Del mismo modo, para demostrar la necesidad del emplazamiento no se está considerando justificación suficiente en general la incompatibilidad del nuevo uso con el residencial o la inexistencia de suelo urbano o urbanizable desarrollado de uso industrial en el municipio o, incluso en algunos casos, su incompatibilidad con los usos implantados en los polígonos existentes.

Del resto de argumentos posibles para justificar el interés público de un uso podemos destacar el de contribuir a evitar la despoblación de los núcleos rurales, la de colaborar al desarrollo local o comarcal, etc. si bien conviene que el ayuntamiento correspondiente se implique aprobando una declaración de interés público del proyecto para el municipio.

En cuanto a la necesidad de ubicación del uso en suelo rústico, se valoran aspectos como la inexistencia de suelo industrial urbano o urbanizable en municipios pequeños donde apenas hay demanda de este suelo que justifique la necesidad de un polígono industrial, la existencia de construcciones en desuso en las que se instale la nueva actividad, las ampliaciones de actividades que cuenten con autorización de uso excepcional, etc. si bien en este último caso están teniendo problemas en general las de gran incremento del volumen edificado y las ubicadas en zonas especialmente protegidas o en áreas muy degradadas ya por la edificación existente.

De todos modos nos parece importante señalar que no existe ninguna "receta" segura para conseguir la autorización de uso excepcional, ya que la casuística es muy diversa y cada solicitud requiere un estudio específico. Lo que sí resulta primordial es que el proyecto contenga una correcta y amplia justificación de los dos aspectos a los que nos venimos refiriendo.



También queremos señalar aquí que la CTMAyU es un órgano colegiado en el que todos sus acuerdos se someten a votación, por lo que en muchos casos se adoptan por mayoría con votos en contra. Se está dando el caso de que alguno de estos acuerdos se recurren ante instancias superiores o ante los tribunales por miembros de la Comisión que han votado en contra.

Es preciso considerar que un buen número de estos recursos se están resolviendo a favor del recurrente, aplicándose en general criterios muy restrictivos en cuanto a la valoración del interés público y a la necesidad de ubicación en suelo rústico. En estos casos se declara la nulidad de la autorización de uso excepcional concedida por la Comisión, por lo que para asegurarse de que una autorización sea firme se debe comprobar que no se haya presentado ningún recurso dentro del plazo establecido al efecto.

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA.

Sin que sea un asunto que se esté tratando aún en la Comisión, queremos aprovechar este escrito para recordaros que, según se especifica en la disposición transitoria 3ª de la *Ley 7/2014, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación, simplificación en materia de urbanismo*, en el mes de octubre próximo todo el suelo clasificado como urbanizable conforme a la legislación urbanística anterior a la LUCyL que no cuente con la aprobación definitiva de su ordenación detallada, quedará clasificado automáticamente como suelo rústico común a todos los efectos. (Afecta exclusivamente a los municipios que no tienen su planeamiento general adaptado a la LUCyL).