

### 1. Definición de AESR. Contenido y determinaciones del Proyecto de Actuación.

Son **actuaciones extraordinarias en suelo rústico** (común-con o sin propuesta de delimitación de ATU- y del resto de categorías) la implantación o ampliación de:

- 1.1.- Usos y actuaciones de interés público o social (art. 30.2 RG)
- 1.2.- Usos y actuaciones incompatibles con el medio urbano (art. 30.3 RG)
- 1.3.- Vivienda unifamiliar aislada no vinculada (art. 31 RG)

Las actuaciones extraordinarias en suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una **autorización del Ayuntamiento previa a la licencia** que (con o sin IOU general), cualifique los terrenos donde pretendan implantarse. El **Proyecto de Actuación (PA)** es el documento que acompaña a la solicitud de dicha autorización incluyendo las determinaciones del art. 33 RG. El contenido documental que se sugiere a continuación, es el mínimo que estimamos necesario para recoger literaria y gráficamente las mencionadas determinaciones:

- **Contenido y determinaciones del PA.**

### 2. Condiciones y criterios generales para la implantación de la AESR. (art. 21, 22, 26 y 60 RG)

- Ser **compatible con el régimen del suelo rústico** (el establecido por IOT, IOU y normas sectoriales) considerándose también como compatible en suelo rústico preservado y común **lo que no esté expresamente prohibido.**
- **No inducir** a la formación de nuevos asentamientos (art. 24.2 RG ver **determinaciones PA**)
- Ser **proporcionadas** al uso que justifica su implantación, **adecuadas al entorno rural** donde se ubican, considerar su **integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.**
- **Adaptarse al entorno rural** en el que se sitúan. A estos efectos, se tendrán en consideración los **elementos naturales y patrimoniales**, la topografía y el resto de los elementos que caracterizan el paisaje. Las edificaciones y construcciones se realizarán (salvo justificación expresa) con la **tipología y estética** características del suelo rústico donde se ubican y presentarán **fachadas y cubiertas terminadas.**
- En el caso de explotaciones, suponer una inversión económicamente **viable y amortizable**
- Conllevar unas **infraestructuras** de servicios y telecomunicaciones justificados en base a la demanda, sin que induzcan a formación de nuevos asentamientos. Deberán utilizarse preferentemente instalaciones de **energía renovable y de autoconsumo.**
- Conformarse respetando las determinaciones de **integración paisajística.** (art. 60 RG)
- Están **prohibidas:**
  - En edificaciones con uso distinto al residencial, las **dependencias propias de vivienda** y los **huecos de fachada** que las posibilitem.
  - La instalación de **contenedores de transporte** para destinarlos a otros usos y los elementos publicitarios.
  - Los muros de cerramiento de parcela con **elementos ciegos.**

### 1.1. Usos y actuaciones de interés público o social

- Son **usos y actuaciones de interés público o social:**

Las que contribuyan a ordenación y desarrollo del medio rural y:

- Estén promovidas por las Administraciones Públicas, establecidas en IOT o declaradas de Interés Autonómico.
- Sean **declaradas por el municipio** y que:
  - Sean **dotaciones** no previstas en IOT o IOU que se necesita o convenga situar en suelo rústico.
  - Tengan **carácter estratégico** para desarrollo económico y social o genere **efectos económicos** y empleo positivos y duraderos.
  - Contribuyan a conservar y poner en valor del **patrimonio histórico (reutilización)**
  - Contribuyan a conservar y proteger los **espacios naturales**, su disfrute o conocimiento y difusión.
  - Contribuyan a **diversificar economía local** (verde o circular) o eviten **desplazamiento rural.**

### 1.2. Usos y actuaciones incompatibles con el medio urbano

- La **incompatibilidad de localización** se justifica por:
  - Ser actividades nocivas, insalubres, molestas o peligrosas para la población.
  - Estar así consideradas por IOT o IOU.

### 1.3. Vivienda unifamiliar aislada (no vinculada)

- Condiciones implantación de la **vivienda no vinculada** (a actuaciones ordinarias o extraordinarias en suelo rústico):
  - Solo **una vivienda** por parcela con tipología unifamiliar aislada.
  - No permitida **división horizontal** excepto en cortijos, haciendas, etc. (preexistencia acreditada conforme a DT5 Ley)
  - **Superficie mín. parcela: 2,5 Ha (5 Ha si terreno forestal)**
  - **Radio mín.** del círculo inscrito en parcela: **50m.**
  - **Separación mín.** a otras edificaciones residenciales: **100 m.**
  - **Ocupación máx:** de la edificación: **1%** superficie de parcela.
  - **Ocupación máx:** explanación (desmante o terraplén): **30% exceso** sobre la de la edificación.
  - En el resto de superficie, **se mantendrá**, en lo esencial, el **arbolado, la topografía y las condiciones naturales** del terreno (salvo necesidad por implantación de actuaciones ordinarias)
  - **Superficie edificable máx.:** **1%** superficie finca.
  - **Altura máx.:** **2 plantas.**
  - **Separación** edificación a linderos **min: 25 m.**
  - **Servicios básicos** autónomos.
  - **Autoconsumo** preferente de fuentes de energía renovable (excepcionalmente conexión red)
  - **Situación:** fuera de zonas inundables. Si zonas forestales, cumplimiento legislación forestal.
  - No impedir el **normal desarrollo de usos ordinarios en:**
    - **Misma parcela** (no podrá implicar imposibilidad de edificar para usos ordinarios)
    - **Parcelas colindantes** (audiencia a propietarios en el trámite de autorización)

### 3. Duración del plazo de cualificación de los terrenos (art. 34 RG)

- Con carácter general el plazo es **ilimitado**.
- Cese de actividad 5 años seguidos da lugar a **perdida de vigencia**.
- **Plazo determinado** (establecido teniendo en cuenta amortización o concesión) para:
  - Actuaciones con duración limitada en el tiempo.
  - Concesiones dominio público.
  - Actuaciones autorizadas en ámbitos de transformación previstos en los IOTU.
- Transcurso del plazo da lugar a pérdida de vigencia y obliga a restituir.
- Condiciones anteriores deben reflejarse en la licencia y en el registro de la propiedad.

Las actuaciones de interés público autorizadas con el régimen de la LOUA, se registrarán por este hasta el vencimiento del plazo de cualificación que tengan, pudiendo este **prorrogarse** sin que ello implique pago de nueva prestación (DT 8 RG)

### 4. Prestación compensatoria. Importe y condiciones (art. 34 RG)

- Destino: **Patrimonio Municipal de Suelo**
- **10% del PEM**, excluido coste de maquinaria y equipos. Reducible por ordenanza conforme, entre otros, a los siguientes criterios:
  - Volumen de inversión (usos productivos).
  - Impacto de la actuación en la economía y empleo.
  - Contribución a conservación patrimonio (histórico y medio ambiente)
  - Incorporación de instalaciones energías renovables.
  - Medidas (adicionales) integración ambiental y paisajística.
- **15% PEM** si la actuación es vivienda unifamiliar (no reducible)
- **0% PEM** si se trata de intervenciones en edificaciones existentes sin cambio de uso.
- En **ampliación** de edificación legal **el porcentaje se aplica sobre PEM de dicha obra**.

### 5. Procedimiento de autorización de la AESR. (art. 32.1 RG)

- **Solicitud** acompañada de **PA**.
- Apertura, en su caso, de plazo de **subsanción** (en 10 días: desistimiento de solicitud)
- **Admisión** a trámite.
- **Informe** técnico y Jurídico.
- **Información pública** por plazo no inferior a **1 mes**.
- **Audiencia** (por mismo plazo) a las Administraciones Públicas que tutelen intereses afectados y a **propietarios colindantes** (según certificación catastral o registral)
- Si la actuación trasciende el ámbito municipal, solicitud de **informe vinculante** de la Consejería de O.T. (2 meses de plazo) sobre la incidencia territorial de la actuación. Este será preceptivo cuando:
  - Se sitúen en suelo **especialmente protegido por legislación sectorial**.
  - Se sitúen en suelo **preservado por planificación territorial o espacio litoral**.
  - **Afecten a:**
    - Sistema de asentamientos.
    - Vías de comunicación e infraestructuras básicas del sistema de transporte.
    - Infraestructuras supralocales para ciclo de agua, energía y telecomunicaciones.
    - Equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal.
    - Actividades económicas de interés supralocal.
- Resolución municipal de aprobación o denegación.
- Publicación en BOP y portal web (incluido el Proyecto actuación aprobado)
- El **silencio** administrativo es negativo (seis meses)
- Si la actuación afecta a más de un municipio se podrá realizar trámite:
  - Conjunto, mediante convenio de encomienda de gestión.
  - Simultáneo en cada municipio.
- Posibilidad de solicitar **tramitación conjunta** de autorización previa y licencia de obra.

En este trámite se deberá acreditar el cumplimiento de requisitos de la normativa sectorial que resulte de aplicación a la actuación.

#### Notas:

El régimen de los usos y actividades del suelo rústico establecido en la Ley y el RG debe aplicarse conjuntamente con las determinaciones establecidas por los IOTU. Cuando estas se **contradigan**, en virtud del art. 21.4 RG (Normas aplicación directa), prevalecerán las **más restrictivas**.

Según el art. 22.2. Ley, la AESR pueden tener por objeto, **entre otros, la implantación de equipamientos, usos industriales, terciarios o turísticos**, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

**No requieren autorización previa** (si informe de compatibilidad urbanística y, en su caso, informe vinculante de Consejería O.T.) las AESR promovidas por las Administraciones Públicas, las establecidas en los IOT, las declaradas de interés autonómico y las que, según legislación sectorial, tengan un procedimiento especial de armonización (art. 32.6 RG)

**Se requerirá de una autorización previa** para la ampliación de las actuaciones extraordinarias implantadas que impliquen un incremento de la **superficie ocupada o edificada superior al 25%** sobre la inicialmente autorizada y, en todo caso, para los **cambios de uso**. (art. 25.3 RG)

En suelo rústico sobre el que se haya aprobado una **propuesta de delimitación** de actuación de transformación urbanística **podrán autorizarse actuaciones ordinarias y extraordinarias** que, en todo caso, deberán cesar con motivo de la aprobación de los instrumentos de ejecución. (art. 282.3 RG)

abreviaturas empleadas en esta NTU