

LEY 9/1994, DE 29 DE SEPTIEMBRE, DE USOS DEL SUELO EN EL MEDIO RURAL.

(BOC nº 199, de 6 de octubre de 1994)

(BOE nº 267, de 8 de noviembre de 1994)

EL PRESIDENTE DE LA DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

Conózcase que la Asamblea Regional de Cantabria ha aprobado y yo, en nombre de Su Majestad el Rey, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 15.2 del Estatuto de Autonomía de Cantabria, promulgo la siguiente Ley:

EXPOSICION DE MOTIVOS

El Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, define, en su artículo 12, el suelo no urbanizable como aquel que el planeamiento general no incluya en ninguna de las clases de suelo urbanizable y en particular los espacios que dicho planeamiento determina para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Esta definición se traduce en la práctica en una regulación escueta que se revela como insuficiente para dar respuesta a la pluralidad de las demandas que inciden sobre un amplio sector del territorio que, en la Comunidad Autónoma Cántabra, presenta unas características específicas, fruto tanto de la variedad geográfica como de unos antecedentes históricos que le han hecho objeto de usos muy peculiares.

Las limitaciones impuestas por el laconismo de la norma legal encuentran su reflejo en el planeamiento urbanístico local que, al moverse dentro de los límites establecidos por la Ley, no siempre está en condiciones de atender con la debida eficacia y rapidez a opciones cuyo emplazamiento en el ámbito rural no sólo es lógico y razonable, sino también necesario en algunas ocasiones.

Todo ello hace necesaria una norma con rango de Ley para el suelo no urbanizable que, siendo referencia obligada para los planeamientos, permita

uniformar la regulación de esta clase de suelo, proporcionando la deseable homogeneidad a las actuaciones que resulten susceptibles de autorización.

La utilización del suelo no urbanizable no puede efectuarse en contradicción con sus tendencias genuinas, de forma que habrá de potenciarse la preservación de los valores naturales que todavía subsisten en las zonas que históricamente se mantuvieron al margen de la ocupación humana y, en consecuencia, convendrá concentrar los usos económicos y residenciales allí donde tradicionalmente se han venido produciendo, es decir, en los núcleos rurales.

El desplazamiento del fenómeno edificatorio hacia los núcleos se procura a través de un doble estímulo, ya que no sólo se permiten en los mismos mayores posibilidades de construcción, sino que también se tiende a facilitar la ejecución de las obras simplificando trámites y desconcentrando o delegando las facultades de autorización. Ello exige, no obstante, que el núcleo esté correctamente identificado a través de su delimitación gráfica en los oportunos documentos del planeamiento.

La Ley aborda también la cuestión de los usos productivos no agrarios del suelo no urbanizable. Es evidente, dada la naturaleza del territorio implicado, que esta clase de usos no constituye el destino normal de las zonas rurales, pero no cabe desconocer la existencia de establecimientos cuya ubicación no admite otro tipo de emplazamiento, bien por razones inherentes a la propia actividad, bien por la imposibilidad material de encontrar acogida en las restantes clases de suelo. La Ley aspira a dar una adecuada solución a estos supuestos e incluso a la recalificación del suelo. Se plantea también la necesidad de abordar por vía excepcional una fórmula que permita resolver con agilidad la problemática de grandes actuaciones de carácter trascendental para el conjunto de la Comunidad Autónoma y cuya urgencia, oportunamente apreciada, reclame una contestación inmediata.

CAPITULO I

Del suelo no urbanizable

Artículo 1.

1. Se entiende por suelo no urbanizable aquel que figura clasificado como tal en los planes generales o normas subsidiarias y, en defecto del plan, aquellas áreas del territorio que no reúnan las condiciones objetivas para ser clasificadas como suelo urbano o urbanizable de acuerdo con los criterios señalados en los artículos 10 y 11 del texto refundido sobre la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

2. Los terrenos que se clasifiquen como no urbanizables estarán sujetos a las limitaciones y condiciones de uso y edificación que determinen las leyes, planes generales, normas subsidiarias municipales o, en su defecto, normativa supletoria de la Comunidad Autónoma.

Artículo 2.

1. Las categorías del suelo no urbanizable son las siguientes:

a) Suelo no urbanizable de especial protección, integrado por aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier género los hagan merecedores de un alto grado de protección.

b) Suelo no urbanizable de interés agrario o paisajístico, compuesto por aquellos terrenos no incluidos en el párrafo anterior y protegibles en función de dichas singularidades.

c) Suelo no urbanizable de protección de la costa, respecto al cual deben establecerse las medidas de protección que demanden las peculiaridades de las franjas costeras.

d) Suelo no urbanizable no edificable por riesgos, que comprende aquellos terrenos que por localizarse en zonas de pendiente excesiva, áreas inundables, lugares en los que exista peligro de desprendimiento de todo tipo y sus áreas de influencia, características geotécnicas inadecuadas y zonas en las que los procesos meteorológicos favorezcan la contaminación atmosférica, se estiman como no aptos para la edificación.

e) Suelo no urbanizable de protección de las infraestructuras, comprensivo de los terrenos que resultan afectados por la localización de infraestructuras básicas o de transporte.

f) Núcleo rural, como categoría del suelo no urbanizable soporte de ocupación residencial tradicional.

g) Suelo no urbanizable genérico, que es aquel que por su naturaleza y situación no resulta incluíble en alguna de las restantes categorías del suelo no urbanizable.

2. Los planes y normas municipales que se elaboren o revisen habrán de incorporar aquellas de las categorías establecidas en este artículo que puedan ser de aplicación en cada medio.

Artículo 3.

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de núcleos de población.

2. En suelo no urbanizable podrán realizarse segregaciones o divisiones de terrenos cuando tengan por objeto una racionalización de su explotación o sean consecuencia de divisiones por transmisiones «intervivos» o «mortis causa» siempre que se mantenga en las fincas resultantes el mismo destino y se respete la unidad mínima de cultivo establecida para cada caso.

Se exceptúan las parcelaciones hechas dentro del ámbito del núcleo rural consolidado o delimitado, las cuales deberán contar con la preceptiva licencia.

3. No podrán otorgarse licencias de construcción sobre suelos procedentes de un lote cuando en la inscripción registral no figure acreditada la licencia a cuyo amparo se realizó el fraccionamiento del terreno y con independencia de que, en ningún caso, se generarán derechos edificatorios como resultado de actividades de parcelación ejecutadas con infracción de lo dispuesto en la Ley.

CAPITULO II

De los usos en suelo no urbanizable

Artículo 4.

1. Los espacios que, por sus características, deban ser objeto de una especial protección no podrán ser dedicados a usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger. Deberán ponderarse, mediante la correspondiente evaluación de impacto, las infraestructuras que hayan de discurrir a través de los mismos.

2. Los usos en suelo no urbanizable, atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que les corresponda, pueden ser de las siguientes clases, y a ellas harán necesariamente referencia los planes generales y normas subsidiarias:

a) Usos permitidos, sujetos a concesión de licencia municipal sin trámites previos.

b) Usos autorizables que con anterioridad a la licencia municipal necesitan autorización previa, conforme el trámite previsto en el artículo 14 de la presente Ley.

c) Usos incompatibles, que son aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud de la cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida.

d) Usos prohibidos, que son aquellos que los planes generales o normas subsidiarias imposibilitan en suelo no urbanizable y que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y éstos se materialicen a través de la oportuna revisión del planeamiento.

Artículo 5.

1. Dentro de los límites y condiciones establecidos por la normativa urbanística aplicable, cabe realizar transitoriamente en el suelo no urbanizable actividades al servicio de las obras públicas.

2. Cualquier actuación de las previstas en el párrafo anterior necesita proyecto de impacto ambiental.

Artículo 6.

1. Podrán establecerse en suelo no urbanizable edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que el planeamiento no contemple, siempre y cuando no las impida expresamente. Para ello se requiere, sin embargo, que las características de la instalación no permitan su emplazamiento fuera del medio rural o que la utilidad pública o el interés social deriven precisamente de su ubicación en dicho medio.

2. Cuando la utilidad pública o el interés social de la actuación no vengan determinados por su legislación específica, la Comisión Regional de Urbanismo podrá valorarlas y reconocerlas atendiendo tanto a la generación de riqueza y bienestar general atribuibles al proyecto como a su grado de compatibilidad con las exigencias del ámbito rural y con los niveles de protección que la norma de aplicación asigne al suelo objeto de la implantación pretendida. El acuerdo que se adopte en tal sentido deberá estar suficientemente motivado.

Artículo 7.

1. Las actividades industriales, comerciales, turísticas o recreativas que se implanten en suelo no urbanizable al amparo de lo señalado en el artículo 6 de la presente Ley deberán disponer o dotarse de servicios urbanísticos apropiados a la intensidad de la actuación pretendida y efectuarán simultáneamente la ejecución de las dotaciones complementarias a que vieneren obligadas por la legislación sectorial aplicable o, en defecto de ésta, por lo señalado en el Reglamento de Planeamiento para los planes parciales industriales o terciarias.

2. La autorización para tales actividades se concederá por la Comisión Regional de Urbanismo a propuesta del respectivo Ayuntamiento, previa información pública del modo dispuesto en el artículo 14.b).

3. El propietario de los terrenos se comprometerá a ejecutar la pavimentación y los restantes servicios urbanísticos que se establezcan como mínimos y aceptará expresamente las obligaciones relativas a reserva de dotaciones que deriven del planeamiento, prestando garantías suficientes al respecto. Los deberes y cargas dimanantes de la autorización y/o de las condiciones de la licencia deberán constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO III

De los núcleos rurales

Artículo 8.

1. Son núcleos rurales los asentamientos consolidados de población en suelo no urbanizable que el planeamiento municipal configura con tal carácter, en función de las circunstancias edificatorias, socioeconómicas y de cualquier otra índole que manifiesten la imbricación racional del asentamiento en el medio físico donde se sitúa.

2. Dentro de los núcleos rurales existirán las posibilidades de edificación que determinen el plan general o las normas subsidiarias municipales y, en su caso, las normas de la Comunidad Autónoma.

3. En orden a la obtención del suministro de los servicios públicos de electricidad, telefonía y otros semejantes, los núcleos rurales se equiparan a los suelos urbanos y demás asentamientos de población de análoga naturaleza o denominación.

Artículo 9.

1. El planeamiento municipal definirá los núcleos rurales existentes en el municipio y concretará los requisitos necesarios para que una agrupación poblacional pueda ser clasificada como núcleo rural.

La condición de núcleo rural se adquiere mediante la mera concurrencia de dichos requisitos, siendo esta circunstancia la que determina la asignación al suelo afectado de las posibilidades edificatorias que el planeamiento reconozca a los núcleos.

Sin embargo, las reglas sobre atribución y delegación de competencias contenidas en el artículo 12 sólo tendrán efectividad a partir del momento en que se produzca la delimitación material del núcleo, para lo cual éste y sus zonas de influencia han de definirse gráficamente sobre los oportunos planos de la correspondiente norma urbanística.

2. Cuando los planes generales o normas subsidiarias no la incorporen con la precisión suficiente o no la hubieren realizado en su totalidad, la plasmación gráfica de los núcleos rurales existentes y de sus zonas de influencia deberán incluirse o completarse mediante la correspondiente modificación del planeamiento o, en su caso, mediante la aprobación de normas complementarias.

3. Los instrumentos de planeamiento en los que se delimiten núcleos rurales deberán establecer para cada uno de ellos un régimen de distancias y limitaciones en obras, instalaciones y edificaciones en el área de las carreteras que circulen a lo largo de los mismos.

A los efectos de establecer tal régimen de distancias y limitaciones, se deberá recabar informe preceptivo y vinculante del organismo que en cada caso ostente la titularidad de las funciones de vigilancia y control en materia de carreteras.

Artículo 10.

1. La edificación de viviendas agrupadas se permitirá, dentro de los núcleos rurales, en las condiciones establecidas por el planeamiento municipal y de la Comunidad Autónoma y siempre que no lo impida el respeto ambiental exigido por el artículo 138 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

2. Las expresadas viviendas habrán de situarse sobre una sola finca con extensión no inferior a la que resulte de multiplicar el número de viviendas por la fijada como superficie edificable mínima en el resectivo núcleo. La parcela objeto de la actuación adquirirá la calidad de indivisible, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

3. Sin perjuicio de la necesidad de disponer de los servicios urbanísticos ordinarios, estas agrupaciones de viviendas se adaptarán a las condiciones rurales del emplazamiento, reservando su naturaleza y sus características peculiares.

Artículo 11.

1. Las dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres de ámbito local que se sitúen en los núcleos rurales se obtendrán por el sistema de expropiación como actuación aislada en núcleo rural.

2. Los terrenos incluidos en el ámbito de los núcleos rurales se tasarán conforme a lo dispuesto en el título II de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

3. Los municipios cuya normativa urbanística no establezca las dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres a ubicar en los núcleos rurales y en el conjunto del suelo no urbanizable deberá señalarlos mediante la correspondiente modificación del plan general o normas subsidiarias o, en su caso, mediante la tramitación de normas complementarias.

CAPITULO IV

Competencias y procedimiento

Artículo 12.

1. Corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo el otorgamiento de las autorizaciones que, con carácter previo a la concesión de licencia, vienen exigidas por la Ley del Suelo para actuaciones en terrenos clasificados como no urbanizables.

2. No obstante, cuando se trate de núcleos rurales gráficamente delimitados como tales con precisión suficiente en el instrumento urbanístico aplicable y la autorización verse sobre una vivienda familiar a edificar en el interior del núcleo o en su área de influencia el otorgamiento de la autorización incumbirá al respectivo ente local.

A los efectos precedentes, se entiende por vivienda familiar el conjunto de espacios, locales o dependencias destinados a alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

Artículo 13.

1. Cuando, dentro del núcleo rural, se trate de instalaciones y usos autorizables distintos de los especificados en el artículo anterior o cuando el suelo donde se pretenda alguna implantación igualmente autorizable tenga la condición de no urbanizable genérico, la Comisión Regional de Urbanismo podrá delegar total o parcialmente en los ayuntamientos o entidades supramunicipales su competencia para conceder la autorización previa, debiendo expresar en el acuerdo de delegación el alcance, contenido, condiciones y duración de ésta, así como el control que se reserve el órgano delegante.

2. En las restantes categorías de suelo no urbanizable, y excepción hecha de la construcción de vivienda familiar en núcleos gráficamente delimitados en el planeamiento, no podrá la Comisión Regional de Urbanismo delegar sus facultades relativas a la concesión de la autorización previa.

Artículo 14.

El procedimiento de otorgamiento de las autorizaciones previas por la entidad a la que corresponda es anterior e independiente del propio de la concesión de licencia y se desarrollará del modo siguiente:

a) La petición del interesado, formulada en los términos exigidos por la normativa aplicable, será presentada en la entidad local correspondiente, quien la tramitará íntegramente y resolverá si tal competencia le corresponde o le hubiera sido delegada, elevando, en caso contrario, el expediente a la decisión de la Comisión Regional de Urbanismo.

b) Será preceptivo someter a información pública, durante un período de quince días, y mediante su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria», aquellas solicitudes que versen sobre actuaciones que, sin tener la consideración de usos prohibidos o incompatibles, sean autorizables o no figuren como tales en el planeamiento. Dicha información será practicada por el órgano al que compete la concesión de la autorización.

c) Cuando la facultad de autorizar pertenezca al ayuntamiento, podrá producirse en el mismo acto la autorización y la concesión de licencia, siempre que en el acuerdo se analicen todas las cuestiones implícitas en ambos procedimientos.

Artículo 15.

Cuando medien razones de urgencia y excepcional interés público, apreciados previamente por el Consejo de Gobierno, el Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, de acuerdo con los respectivos

ayuntamientos y previos los informes de la Comisión Regional de Urbanismo y de la Consejería sectorialmente competente por razón de la actividad a realizar, podrá acordar la entrada en vigor de un plan especial en suelo no urbanizable.

CAPITULO V

De los cambios de clasificación.

Artículo 16.

1. La incorporación de áreas de suelo no urbanizable al proceso de urbanización sólo será posible mediante la revisión del planeamiento vigente, admitiéndose, no obstante, la modificación puntual del mismo con tal objetivo cuando la misma afecte a suelo no urbanizable de núcleo rural o genérico.

2. La transformación de un núcleo rural o suelo no urbanizable genérico, en suelo urbano, será posible mediante una modificación puntual del planeamiento, debiendo justificarse que el citado suelo ha adquirido por desarrollo del plan las características propias del suelo urbano.

Disposición Final

Se autoriza al Consejo de Gobierno para dictar las disposiciones reglamentarias que se juzguen oportunas para el desarrollo y aplicación de esta Ley.