



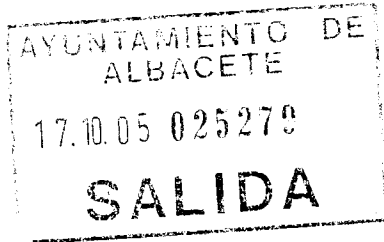
AYUNTAMIENTO DE ALBACETE

Unidad o Servicio: URB. ARQ. Y OBRAS

Fecha: Albacete, 14 de Octubre de 2005

Asunto: Notificación Acuerdo Pleno aprobación inicial criterios interpretativos para otorgamiento de licencia de obras para reforma y rehabilitación de const. suelo rústico N° R^a: 957/05

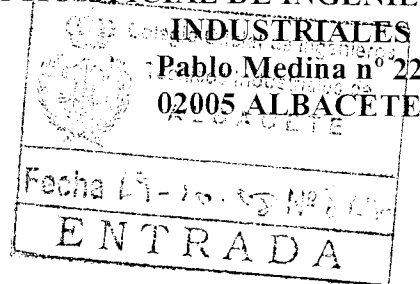
R/S



Destinatario:

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS

N° 2655/05



Por el presente le comunico que el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 de Septiembre de 2005, acordó lo siguiente, cuyo contenido se transcribe literalmente:

“15.- PROPUESTA DE APROBAR INICIALMENTE CRITERIOS INTERPRETATIVOS PARA OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE OBRAS PARA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CONSTRUCCIONES SITUADAS EN SUELO RÚSTICO.

Se da cuenta al Pleno de la propuesta epigrafiada que ha sido dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo y Obras Públicas de fecha 21 de julio de 2005, en base al informe emitido por los Servicios Técnicos y Jurídicos de Urbanismo de este Ayuntamiento, planteando las distintas situaciones que se pueden ocasionar con motivo de la entrada en vigor del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. 1/2004, así como del Reglamento del Suelo Rústico amparado por Decreto 242/2004, y la Instrucción Técnica de Planeamiento aprobada anteriormente por Orden de 31 de Marzo de 2003, respecto de las obras de reforma y rehabilitación a ejecutar en Suelo Rústico.

El Pleno acuerda por unanimidad:

Primero.- Aprobar inicialmente unos criterios de interpretación respecto a las diferentes situaciones que a continuación se transcriben:

I.- Construcciones situadas en Suelo Rústico de Reserva:

- A) Conformes con las determinaciones del Plan General, o
- B) Disconformes con las determinaciones del Plan General.

A) Cuando la construcción para la que se solicita licencia de reforma sea conforme con las determinaciones del Plan General en vigor:

1. Si tiene licencia o más de 50 años (plazo máximo para comprobar en archivo de licencias): Si cuenta con las correspondientes licencias urbanísticas se autorizará la realización de reformas no estructurales siempre que no incumplan con las determinaciones del Plan General. y estructurales, si, además, se reúnen los requisitos sustantivos y administrativos previstos legal y reglamentariamente. Y que son:

- Requisitos sustantivos: de superficie mínima de finca o parcela y ocupación máxima de la edificación que se establezcan en la ITP, o en el Planeamiento que puede establecer previsiones más restrictivas. (art. 63.1.1º TRLOTAU, y arts. 19 y 20 del Reglamento de Suelo Rústico, Instrucción Técnica de Planeamiento, y Ordenanzas del Plan General de 1999).

- Requisitos administrativos: los establecidos en el art. 63.1.2º TRLOTAU, y art. 17 del Reglamento de Suelo Rústico.

2. Sin licencia: Si no cuenta con las correspondientes licencias urbanísticas, o no se ajusta a la licencia otorgada (construcción clandestina según el art. 178 LOTAU), debe distinguirse:

- Si la construcción tiene menos de cuatro años, deberá actuar -si aún no lo ha hecho- el Negociado de Disciplina Urbanística para la iniciación de las correspondientes actuaciones de legalización y sancionadora previstas en los Capítulos V y VI del Título VII de TRLOTAU.

- Si la construcción tiene más de cuatro y menos de 50 años, podrá realizar reformas estructurales que no incumplan las determinaciones del Plan General y reúnan los requisitos sustantivos y administrativos descritos en el apartado A) 1, y, además, si supone aumento de volumen o consolidación -de forma previa- deberá tramitarse un proyecto de legalización. También podrá realizar cualquier tipo de reforma no estructural sin previo proyecto de legalización (siempre que el Negociado de Disciplina Urbanística no se encuentre tramitando el correspondiente expediente administrativo, o esté pendiente de resolución en la jurisdicción contencioso-administrativa).

B) Cuando la construcción para la que se solicita licencia de reforma sea disconforme con las determinaciones del Plan General en vigor, habrá que distinguir entre:

1. Sin licencia y menos de 4 años: Que la construcción no tenga las correspondientes licencias urbanísticas y no hayan transcurrido cuatro años desde su terminación, en cuyo caso se denegará todo tipo de licencia de reforma, y se remitirán las actuaciones al Negociado de Disciplina Urbanística.

2. O que se encuentre en alguno de los siguientes supuestos (Fuera de Ordenación):

a) Sin licencia y más de 4 años: Que la construcción no tenga las correspondientes licencias urbanísticas, o las tenga pero no se ajuste a las mismas, pero hayan transcurrido más de cuatro años desde su terminación;

b) Con licencia y cambio de planeamiento: Que la construcción tenga las correspondientes licencias urbanísticas pero un cambio de planeamiento la haya situado disconforme con el mismo.

Estos supuestos del punto 2 deben ser considerados construcciones “fuera de ordenación” (art. 182.4 del TRLOTAU, y Capítulo 2.3 de las Ordenanzas del Plan General), debiéndoseles aplicar el régimen previsto para las mismas en el Plan General (art. 2.3.3) siempre que no contradiga lo dispuesto en el TRLOTAU (art. 54) por ser norma de rango superior; es decir, en este caso habría que distinguir entre:

- Fuera de Ordenación por incompatibilidad TOTAL (cuando la construcción se encuentra situada sobre una dotación pública). En dichas construcciones únicamente se podrán realizar obras de mera conservación (aquellas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución).

- Fuera de Ordenación por incompatibilidad PARCIAL (resto de supuestos). En dichas construcciones se podrán realizar:

c) Obras no estructurales que podrán ser:



AYUNTAMIENTO DE ALBACETE

- De reforma y rehabilitación encaminadas a la simple conservación y mantenimiento de las construcciones existentes (que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta)

- De reposición de elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

d) Obras que afecten a elementos estructurales (salvo la reestructuración general) que no supongan aumento de volumen edificado, y ello únicamente cuando se trate de:

- Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos y que no rebasen seis metros de altura (según lo dispuesto en el art. 54.1.2º.e) TRLOTAU)

- Vivienda unifamiliar aislada donde no exista riesgo de formación de núcleo de población (según lo dispuesto en el art. 54.1.2º.f) TRLOTAU).

Y siempre que, además, se cumplan los requisitos sustantivos y administrativos previstos legal y reglamentariamente, y que se han señalado en el apartado A).

II.- Construcciones situadas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en las que se aplicará el mismo régimen expuesto para el suelo rústico de reserva siempre y cuando las obras de reforma y rehabilitación se realicen sobre actos expresamente permitidos por el Plan General.

Segundo.- Someter a información pública y audiencia a los interesados, por el plazo de 30 días hábiles, para presentación de reclamaciones y sugerencias, en el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo, publicándose el texto literal de los criterios aprobados para su entrada en vigor.

Tercero.- Facultar expresamente al Sr. Alcalde-Presidente, D. Manuel Pérez Castell, o a quien legalmente le sustituya, para la ejecución de los presentes acuerdos; firmar cuantos documentos públicos y privados sean precisos para ello, y resolver las incidencias que pudieran surgir al efecto.”

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D. EL OFICIAL MAYOR