

BORRADOR DE ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO.

La presente reforma responde a la necesidad de atender a una demanda social de dar al suelo rústico un uso que, respetando la protección de esta clase de suelo, permita su puesta en valor y darle un destino que coadyuve tanto a un crecimiento sostenible, como a la dinamización económica de los núcleos rurales.

La auténtica defensa del medio rural consiste en ofrecer a éste una alternativa real de futuro, que necesariamente pasa por otorgar al suelo rural un catálogo de usos que haga atractiva su protección, su cuidado y su desarrollo. Dentro de esos usos debe incluirse el de la vivienda unifamiliar aislada, y el de las pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, y ello porque estos usos supondrán aportar al medio rural auténticas posibilidades de futuro vinculadas a una forma de crecimiento del mismo que sería la tradicional.

Y es que la forma de crecimiento que se propone con esta reforma legal es la del crecimiento moderado y sostenible en torno a los núcleos urbanos o tradicionales existentes, es decir, orientar el crecimiento en los ámbitos próximos al suelo urbano, en las tradicionalmente denominadas corolas, mediante viviendas unifamiliares aisladas, que normalmente perpetúan y arraigan en el terreno las relaciones familiares posibilitando y favoreciendo la fijación de la población en el territorio, y también mediante pequeñas instalaciones en las que puedan llevarse a cabo actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural que aportan un indudable valor al medio rural.

En un contexto de crisis económica esta reforma puede convertirse en un elemento dinamizador de gran importancia, apuntando además a un modelo de crecimiento impregnado de respeto al medio ambiente y sumamente respetuoso con el medio rural al que va dirigido la reforma.

Además, la reforma busca ser real y efectiva, y que permita realmente alcanzar el objetivo y la finalidad que se persigue con la misma. Por esta razón junto a las ya existentes figuras de los Planes Especiales de Suelo Rústico y de los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico, se establece la posibilidad de obtener licencia directa, con todos los controles y limitaciones que sean precisos para la protección del suelo rústico, pero persiguiendo de forma decidida que las iniciativas ciudadanas que surjan no queden coartadas por la decisión de las Administraciones Públicas de aprobar o no los Planes Especiales o los Catálogos.

Se busca así un marco jurídico en el que convivan las figuras que se han creado en la última reforma en esta materia, y que se han revelado en la práctica como insuficientes, con unas nuevas posibilidades y alternativas que hagan posible realmente obtener las autorizaciones y licencias necesarias para poder llevar a cabo la construcción en el suelo rústico de las tan demandadas viviendas unifamiliares aisladas, y pequeñas instalaciones vinculadas a actividades que tienen un encaje adecuado en el medio rural, como son las relacionadas con la artesanía, la cultura, el ocio y turismo rural.

Al mismo tiempo se persigue dotar a esta nueva posibilidad de todas las cautelas y limitaciones necesarias para llevar a cabo una auténtica protección del suelo rural, limitando la autorización a ámbitos espaciales muy concretos y próximos a los núcleos urbanos y tradicionales existentes, y exigiendo en todos los casos el debido respeto tanto a la tipología edificatoria tradicional

preexistente, como al paisaje, al entorno y a los valores ambientales, con los que las nuevas construcciones tienen necesariamente que armonizar.

Concretamente estos objetivos se plasman en las siguientes medidas, siempre que se cumplan el resto de condicionantes legalmente establecidos:

1.- Cambios de uso de edificaciones ya existentes:

- Se admite la posibilidad de cambio de uso de las edificaciones ya existentes tanto en suelo rústico ordinario como especialmente protegido cuyo destino sea el de vivienda así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades que tienen un encaje adecuado en el medio rural, como son las relacionadas con la artesanía, la cultura, el ocio y turismo rural.

- Se amplía el cambio a cualquier otro uso, siempre que no esté prohibido por el planeamiento territorial o urbanístico, si las edificaciones sobre las que se proyecte la actuación están recogidas en un Catálogo de edificaciones en suelo rústico elaborado por el Ayuntamiento. Es más, en estos supuestos se admite incluso la posibilidad de contemplar un aumento de volumen del 20%.

2.- Nuevas edificaciones.

- En este supuesto se recoge con carácter general la posibilidad de autorizar instalaciones en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser éste su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.

- Del mismo modo se introduce como novedad la posibilidad de autorizar la construcción de viviendas unifamiliares aisladas así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades que tienen un encaje adecuado en el

medio rural, como son las relacionadas con la artesanía, la cultura, el ocio y turismo rural:

- En los municipios que cuenten con instrumentos de planeamiento estas edificaciones tan sólo pueden tener cabida en el suelo clasificado como suelo rústico ordinario.

- Será en los municipios sin instrumento de planeamiento, en los que partiendo de la premisa de que tan sólo cuentan con suelo clasificado como urbano y que el resto de su territorio por disposición directa de la ley se rige por el régimen jurídico de suelo rústico de especial protección, donde pueda ser de aplicación la regulación contenida en el artículo 112.3h) en las condiciones descritas en el artículo 112.4 de la Ley 2/2001, de 25 de Junio, en los términos de la modificación que ahora se aprueba.

Por último, se aprovecha esta reforma para introducir una serie de mejoras de técnica jurídica en la figura del Catálogo, reforzando su naturaleza jurídica de acto administrativo.

Para conseguir estos objetivos y en ejercicio de las competencias que, de acuerdo con lo previsto en los artículos 148.1.3 de la Constitución española y 24.3 del Estatuto de autonomía de Cantabria, corresponden en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda a la Comunidad Autónoma, se modifican los artículos 112 a 116 y la Disposición Adicional Quinta de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Artículo 108. Suelo rústico de especial protección.

1. Tendrán la condición de suelo rústico de especial protección los terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Que sean clasificados como tales por los Planes Generales de Ordenación Urbana o, en su defecto, por las Normas Urbanísticas Regionales o Comarcales por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a los valores genéricos a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, a sus riquezas naturales o a su importancia agrícola, forestal o ganadera.

2. El suelo rústico de especial protección quedará sujeto al régimen previsto para este tipo de suelo en los artículos siguientes.

Artículo 109. Suelo rústico de protección ordinaria.

1. Tendrán la consideración de suelo rústico de protección ordinaria los terrenos que, no reuniendo los requisitos y características del artículo anterior, el Plan General les reconozca motivadamente tal carácter con objeto de preservarlos de las construcciones propias de las zonas urbanas y de su desarrollo urbano integral, por considerarlo inadecuado en atención a alguna de las siguientes circunstancias:

a) Las características físicas de la zona de que se trate.

- b) La incompatibilidad con el modelo urbanístico y territorial adoptado.
 - c) La inconveniencia de soluciones bruscas entre el suelo urbanizable y el suelo rústico de especial protección.
 - d) La preservación y encauzamiento de formas de ocupación del territorio y asentamientos no urbanos considerados desde la perspectiva y exigencias del desarrollo sostenible.
2. El suelo rústico de protección ordinaria quedará sujeto al régimen previsto para este tipo de suelo en los artículos siguientes.

Artículo 110. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

Los propietarios de suelo clasificado como rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros semejantes vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento territorial y urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 112 a 116 de esta Ley.

Artículo 111. Limitaciones de los propietarios en suelo rústico.

1. En el suelo rústico quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en esta Ley, en el planeamiento urbanístico o, en su defecto, en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.
2. Los propietarios de terrenos en suelo rústico no podrán exigir de las Administraciones Públicas obras de urbanización y servicios urbanísticos.

Artículo 112. Régimen del suelo rústico de especial protección.

1. En el suelo rústico de especial protección estarán prohibidas las construcciones, actividades y usos que impliquen la transformación de su naturaleza y destino o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial y la legislación sectorial.

2. En el suelo rústico de especial protección se estará a lo dispuesto en este artículo o al régimen más restrictivo que pudiera derivarse del planeamiento territorial, de la legislación sectorial o del planeamiento urbanístico aplicable.

3. En ausencia de previsión específica más limitativa en los instrumentos normativos a que hace referencia el apartado anterior, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones y usos:

a) Las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.

b) Las instalaciones agroalimentarias complementarias, teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.

c) Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.

d) Las actividades y usos considerados de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente, así como las instalaciones en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser éste su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.

e) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.

f) Las obras de reestructuración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas, si el planeamiento territorial y urbanístico lo permite, a cualquier uso, siempre que estuvieran incluidas en un Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento que incluya las edificaciones tradicionales con características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de un entorno rural y una superficie construida no inferior a 50 metros cuadrados. En estos casos, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, se podrá ampliar la superficie construida hasta un veinte por ciento, siempre que no se alteren los caracteres arquitectónicos, tipológicos y constructivos que determinaron su inclusión en el Catálogo.

g) Salvo que el planeamiento territorial las prohíba o condicione, serán autorizables las obras de reestructuración, renovación o reforma de edificaciones preexistentes para destinarlas a cualquier uso expresamente autorizado en este artículo, así como el uso residencial, cultural, de actividad artesanal, de ocio o turismo rural permitido por el planeamiento territorial y urbanístico, siempre que no implique aumento de volumen. Si la edificación tuviera características arquitectónicas, tipológicas y constructivas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas.

Para autorizar la instalación de los supuestos de este apartado 3 se tendrá en cuenta el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como especialmente protegido.

h) En los términos establecidos en el apartado siguiente, podrán ser autorizadas viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los suelos urbanos o de núcleos tradicionales.

4. Hasta la aprobación del Plan Especial al que se refiere la Disposición Adicional Quinta en su apartado 2, en los Municipios que carezcan de Plan General o Normas Subsidiarias se podrá autorizar la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, que deberán respetar las reglas siguientes:

a) No se podrán autorizar estas construcciones en los terrenos que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente, o que dispongan de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

b) Únicamente se permitirán estas construcciones cuando la que se pretenda construir se encuentre a un máximo de 100 metros del suelo urbano.

c) La tipología de la edificación será la tradicional propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas y tipológicas discordantes con las edificaciones tradicionales preexistentes en el núcleo de población. La edificación que se pretenda llevar a cabo habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores. En todo caso deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, asegurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio siempre a través de caminos o suelos de titularidad pública.

d) De existir cierres de piedra, setos vivos o arbolado relevante en la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación deberá respetarlos.

e) El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o tradicional en el momento de entrada en vigor de la presente Ley.

Artículo 113. Régimen del suelo rústico de protección ordinaria.

1. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas las siguientes construcciones y usos:

a) Las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.

b) Las instalaciones agroalimentarias complementarias, considerándose como tales, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.

c) Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.

d) Las actividades y usos considerados de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente, así como las instalaciones que contengan usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser éste su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.

e) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.

f) Los usos y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible.

g) Las obras de reestructuración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas, si el planeamiento territorial y urbanístico lo permite, a cualquier uso, siempre que estuvieran incluidas en un Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento que incluya las edificaciones tradicionales con características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de un entorno rural y una superficie construida no inferior a 50 metros cuadrados. En estos casos, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, se podrá ampliar la superficie construida hasta un veinte por ciento, siempre que no se alteren los caracteres arquitectónicos, tipológicos y constructivos que determinaron su inclusión en el Catálogo.

h) Salvo que el planeamiento territorial las prohíba o condicione, serán autorizables las obras de reestructuración, renovación o reforma de edificaciones preexistentes para destinarlas a cualquier uso autorizado expresamente en este artículo, así como el uso residencial, cultural, de actividad artesanal, de ocio o turismo rural permitido por el planeamiento territorial y urbanístico, siempre que no implique aumento de volumen. Si la edificación tuviera características arquitectónicas, tipológicas y constructivas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas.

i) En los términos establecidos en el apartado siguiente, podrán ser autorizadas viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los suelos clasificados como urbanos o de núcleos tradicionales.

2. Hasta la aprobación del Plan Especial al que se refiere la Disposición Adicional Quinta en su apartado 1, los Ayuntamientos podrán autorizar la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, que deberán respetar las reglas siguientes:

a) Únicamente se permitirán estas construcciones cuando la que se pretenda construir se encuentre a un máximo de 200 metros del suelo urbano.

b) La tipología de la edificación será la tradicional propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas y tipológicas discordantes con las edificaciones tradicionales preexistentes en el núcleo de población. La edificación que se pretenda llevar a cabo habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores. En todo caso deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, asegurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio siempre a través de caminos o suelos de titularidad pública.

c) De existir cierres de piedra, setos vivos o arbolado relevante en la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación deberá respetarlos.

d) El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o tradicional en el momento de entrada en vigor de la presente Ley.

El Plan General de Ordenación Urbana podrá determinar las condiciones estéticas y de diseño permitidas para las edificaciones a las que se refiere este apartado 2, y fijar los demás requisitos que resulten pertinentes.

Artículo 114. Construcciones en suelo rústico.

1. En los supuestos a que se refieren los artículos anteriores será, en todo caso, de aplicación lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la presente Ley como normas de aplicación directa.

2. Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas o propias del entorno urbano, entendiéndose por tales aquéllas con acceso y servicios comunes para más de una vivienda.

3. La altura máxima de las viviendas que puedan autorizarse no será superior a ocho metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbrera, y la ocupación de parcela no superará el diez por ciento de su superficie.

4. La parcela mínima para la edificación será al menos de dos mil metros cuadrados. La separación de la vivienda de las fincas colindantes no será inferior a diez metros. No obstante, el planeamiento territorial podrá establecer magnitudes distintas que prevalecerán sobre las que pudiera establecer el planeamiento urbanístico.

5. Asimismo, sin perjuicio de previsiones más restrictivas contenidas en la legislación sectorial de carreteras, los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea de tres metros, debiendo los propietarios ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con ese límite, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.

6. Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela.

7. Las infraestructuras mínimas para obtener los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía

eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento.

Artículo 115. Competencia para autorizar construcciones en suelo rústico.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, la autorización para las construcciones y usos excepcionalmente permitidos en el artículo 112 de esta Ley en el suelo rústico de especial protección corresponderá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. Sin perjuicio asimismo de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, la autorización para las construcciones y usos permitidos en el artículo 113 de esta Ley en el suelo rústico de protección ordinaria corresponderá:

a) Al Ayuntamiento, en los municipios con Plan General, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que será vinculante cuando proponga la denegación fundada en infracción concreta de los requisitos y condiciones previstos en esta Ley o en el planeamiento territorial.

b) A la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en los municipios sin Plan.

Artículo 116. Procedimiento para autorizar construcciones en suelo rústico.

1. El procedimiento para otorgar la autorización a que se refiere el artículo anterior, cuando la competencia corresponda a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, será el siguiente:

a) Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, en la que se expresarán:

- Características del emplazamiento y construcción que, en su caso, se pretenda, reflejadas en plano de situación.

- Si se trata de nuevas construcciones, un estudio de adaptación al entorno a que se refiere el artículo 190.d donde se introducirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción solicitada, así como el respeto a la tipología y las condiciones volumétricas de la zona.

- Si se solicitara la construcción de una nueva edificación en suelo rústico, además deberá aportar justificación de la inexistencia de valores que pudieran verse comprometidos por la actuación.

b) Sometimiento de la solicitud a información pública, por plazo de quince días. El citado trámite será anunciado en el Boletín Oficial de Cantabria. La información pública se someterá a los demás requisitos previstos en la legislación del procedimiento administrativo común.

c) Informe del Ayuntamiento, que deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de las exigencias recogidas en los artículos 112 y 113. En particular, en los supuestos de los artículos 112.4 y 113.2, deberá pronunciarse en todo caso sobre:

- La adecuación de la edificación solicitada a las edificaciones tradicionales preexistentes, y el mantenimiento de la armonía con el entorno, particularmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores.

- La inexistencia de especiales valores ambientales en el suelo sobre el que se pretende edificar.

-La ubicación de la edificación que se pretende llevar a una distancia del suelo urbano inferior a la recogida en los artículos 112.4 y 113.2

d) Resolución definitiva motivada de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y ulterior comunicación al Ayuntamiento.

La autorización a que se refiere este apartado es independiente de la licencia urbanística, que se regulará por su normativa específica.

2. Cuando la competencia para otorgar la autorización a que se refiere el artículo anterior corresponda al Ayuntamiento, la solicitud se integrará en el procedimiento previsto para la obtención de licencias urbanísticas, con las siguientes peculiaridades:

a) Será preceptivo un período de información pública por plazo no inferior a un mes. El citado trámite será anunciado en el *Boletín Oficial de Cantabria* y se someterá a los demás requisitos previstos en la legislación del procedimiento administrativo común.

b) Al mismo tiempo que se inicia el período de información pública, y por idéntico plazo, la solicitud será comunicada a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los efectos del informe a que se refiere el párrafo a) del apartado 2 del artículo 115 de esta Ley. Transcurrido un mes sin que la Comisión se haya pronunciado, se entenderá que el informe es positivo.

3. La autorización a que se refiere este artículo podrá ser concedida, denegada motivadamente o condicionada. En este último caso, de ser aceptadas por el solicitante las condiciones impuestas por la Administración, deberán hacerse constar en un Convenio urbanístico formalizado en el plazo de dos meses desde la comunicación oficial. Transcurrido dicho plazo, la solicitud se entenderá denegada, sin perjuicio de los recursos que quepan contra ella.

4. Si transcurrieren tres meses desde que la documentación completa tenga entrada en el registro del órgano competente para resolver, sin que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo o, en su caso, el Ayuntamiento resuelvan acerca de la solicitud, se entenderá la misma desestimada.

5. En los supuestos de los apartados 1 y 2 de este artículo, si transcurren dos meses desde la solicitud que incluya, completa, la documentación exigida, el particular podrá promover el trámite de información pública instando al efecto lo que proceda.

6. Los terrenos de suelo rústico en los que se autoricen las construcciones e instalaciones a que se refieren los artículos 112 a 114 quedarán vinculados al uso autorizado debiendo dejar constancia en el Registro de la Propiedad de su condición de parcelas indivisibles y de las limitaciones impuestas por la autorización.

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. Normativa aplicable a los Planes Especiales de Suelo Rústico y los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico.

1. En los municipios con Plan General o Normas Subsidiarias, para la regulación y ordenación de las viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de las pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural en el suelo rústico, siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los suelos clasificados como urbanos o de núcleos tradicionales, se podrá aprobar un Plan Especial de Suelo Rústico que seguirá el procedimiento previsto en el artículo 76.3. Este Plan, en su caso, podrá calificar como suelo rústico de protección ordinaria terrenos próximos a los núcleos urbanos o tradicionales, analizando su morfología y las características y valores naturales y culturales de su entorno, a los efectos de delimitar el ámbito de proximidad a los núcleos, establecer las condiciones de uso y de integración en el entorno y en relación con los núcleos, así como determinar las directrices generales que las nuevas edificaciones deben seguir en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, ocupación de parcela y altura de cierres, así como otras características morfológicas y tipológicas relevantes.

2. No obstante lo dispuesto en el artículo 94.2, los municipios que carezcan de Plan General o Normas Subsidiarias podrán formular igualmente el Plan Especial de Suelo Rústico a que se refiere el apartado anterior, calificando como suelo rústico de protección ordinaria terrenos próximos a los suelos urbanos o de núcleos tradicionales.

3. Los Planes Generales, en el proceso de su aprobación o revisión, podrán incorporar en el suelo rústico las determinaciones a que se refiere el artículo 45.2 de la Ley, en cuyo caso no será precisa la tramitación del Plan Especial de Suelo Rústico a que se refiere el párrafo 1 de la presente disposición adicional.

4. El Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico al que se refieren los artículos 112.3.f y 113.1.g será formulado por el Ayuntamiento y aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación municipal, sometido a continuación a

información pública por un periodo de treinta días y anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, remitiéndose con posterioridad a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para informe vinculante, previo a la aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación municipal. Finalmente, se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitirá su informe en el plazo de tres meses, transcurrido el cual el informe se considerará favorable.

Previo estudio del entorno rural del municipio y de las edificaciones que en él se hallen, el catálogo habrá de señalar cuáles son las características arquitectónicas, tipológicas y constructivas de las edificaciones propias del entorno rural, identificando las edificaciones que posean esas características. No podrá incorporar ordenanzas ni normas que disciplinen los usos autorizables, que serán los que autorice la ley y el planeamiento, pero sí podrán incorporar las afecciones derivadas de la legislación sectorial que atañan a las edificaciones catalogadas.

Los planeamientos urbanísticos podrán incorporar el catálogo de edificaciones en suelo rústico. En tal caso, la modificación del Catálogo seguirá los trámites recogidos en este apartado.

5. Los Catálogos que formen parte del planeamiento territorial o de la legislación sectorial serán asimilables al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico a los efectos previstos en los artículos 112.3.f y 113.1.g.

6. Los municipios incluidos en el ámbito del Plan de Ordenación del Litoral, en ausencia del Plan General de Ordenación Urbana adaptado al mismo, podrán asimismo aprobar los Planes Especiales de Suelo Rústico y los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico a los que se refieren los apartados anteriores, sin que en ningún caso puedan afectar a las categorías de protección del Plan de Ordenación del Litoral.

OBSERVACIÓN: La modificación del párrafo 4 de la Disposición Adicional Quinta supondría la modificación del art. **45.2**, añadiendo un **apartado j)**: Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico a que se refiere la Disposición Adicional Quinta de esta Ley.