

Normativa y disciplina ambiental

Autor: D. Cristóbal Rodríguez (Dirección General de Disciplina Urbanística y Medio Ambiental)

REQUISITOS NECESARIO PARA REALIZAR CONSTRUCCIONES EN SUELO RUSTICO



Un elevado tanto por ciento de las viviendas en Canarias son ilegales. La lucha contra la edificación clandestina es un objetivo de la Dirección General de Disciplina Urbanística. Fotografía: A. Rodríguez del Rosario.

El territorio de los municipios de la Comunidad Autónoma Canaria se encuentra ordenado, según su planeamiento, en las siguientes categorías: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.

El suelo urbano es aquél que aparece recogido en el planeamiento municipal como apto para edificar, es decir cuenta con calles, abastecimiento y evacuación de agua, además de suministro de energía eléctrica. Para cualquier construcción que se quiera realizar en este tipo de suelo, se necesita obtener la licencia municipal, que la otorga el propio Ayuntamiento.

El suelo urbanizable lo constituyen aquellos terrenos que el planeamiento municipal declara adecuados para ser urbanizados en un futuro próximo.

El suelo rústico o no urbanizable es aquel que debido a sus peculiares características naturales o culturales, o bien por su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, además de su peculiar valor paisajístico, importancia de su flora, fauna y procesos ecológicos, no se permite urbanizar.

Así, los terrenos clasificados como rústico no podrán ser destinados a fines distintos de la explotación agrícola, forestal, ganadera, cinegética o las vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales (extracciones mineras, aprovechamientos del agua, etc.).

En este sentido no se podrán realizar ningún tipo de construcción, excepto aquellas que tengan que ver con las actividades antes citadas o que sean de interés público o social. De manera excepcional se pueden autorizar, en este tipo de suelo, construcciones de viviendas familiares siempre que cumplan con los requisitos establecidos en los planes urbanísticos de cada municipio.

Por tanto, para cualquier tipo de construcción que se quiera realizar en suelo rústico se necesita obtener autorización de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias, además de la licencia municipal que otorgan los ayuntamientos.

La documentación que se debe aportar ante la Dirección General de Urbanismo, para solicitar la autorización de construcción en suelo rústico, es la siguiente:

DOCUMENTACION A APORTAR

- 1.- Instancia dirigida al Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo.
- 2.- Documento justificativo de haber abonado las correspondientes tasas.
- 3.- Memoria justificativa del proyecto en cuestión (descripción de las obras, datos técnicos y ordenanzas que le sean de aplicación)
- 4.- Documento acreditativo de la propiedad del terreno (escritura pública, o cualquier otro documento con validez jurídica).
- 5.- Plano de situación del terreno, señalando de forma clara sobre mapa, a ser posible escala 1:5000, perímetro y accesos al mismo.
- 6.- Planos de la obra a realizar (planta, alzados, secciones a escala y acotados).
- 7.- Croquis del terreno con la ubicación de la obra a realizar, con medidas de separación a los linderos, detallando otras construcciones que existieran en la finca.
- 8.- De toda esta documentación se deberá presentar cuatro copias.

REQUISITOS ADICIONALES

Para los casos que se citan a continuación se deberán aportar además de los documentos antes expuestos, los siguientes:

- A) Obras de ampliación, rehabilitación o reconstrucción de edificaciones existentes:
 - En los planos se deberá señalar con claridad la edificación primitiva y la reformada.
 - Deberán aportarse fotos de la edificación existente.
- B) Cuartos de aperos:
 - El tamaño de los cuartos de aperos debe estar relación con la superficie cultivable de la finca.
 - En ningún caso su tamaño podrá exceder de 10 m² y altura libre interior de 2,20 metros, salvo que las normas municipales recojan otra cosa.

Por último, resaltar que la realización de obras en suelo rústico sin contar con estas autorizaciones, puede conllevar desde la imposición de fuertes multas hasta la demolición de dichas obras.