

ASUNTO: *“Cambio de uso de edificación situada en suelo rústico para destinarla a casa rural”.*

0905/22

FDR

En relación con el asunto epigrafiado, y a petición de la Sr/a. Alcalde/sa-
Presidente/a del Ayuntamiento de _____, se emite el presente

INFORME

1. ANTECEDENTES

Según los datos aportados por el Ayuntamiento referenciado, los antecedentes del asunto objeto del presente informe, de manera resumida, son los siguientes:

- El Ayuntamiento de _____, con fecha _/ /_ (NAE _____), remite escrito mediante el que solicita la emisión de informe jurídico para *“Solicitan actuaciones a seguir en expediente solicitud de inicio de actividad y cambio de uso de casa rural en construcción fuera de ordenación.”*
- Junto con el formulario de solicitud de asistencia se acompaña la documentación que se relaciona a continuación:
 - Resolución de _/ /_ del procedimiento de legalización y sancionador por realización de obras sin licencia, expediente _____, situada en el polígono _____, parcela _____ del T.M. de _____, mediante la que se acuerda:
“Primero.- Declarar la conclusión del procedimiento de legalización y del sancionador y el archivo de las actuaciones por haber prescrito los plazos legalmente establecidos para su sustanciación.
Segundo.- Declarar la construcción de dos plantas, destinadas a vivienda (planta baja) y almacén (planta primera), de superficie construida de _____ m² sobre parcela de _____ m² de la parcela _____ del polígono _____ del término municipal de _____ en situación de fuera de ordenación requiriéndose la aprobación previa de proyecto de legalización para la realización cualquier acto que implique su reforma, ampliación con consolidación.”



- Solicitud de calificación rústica presentada con fecha _/_/___ (NRG ___), acompañada de la siguiente documentación:
 - Documento denominado “Calificación rústica casa rural en chalet existente”, en parcela __, Polígono _ del T.M. de _____, redactado por _____, Arquitecto colegiado nº _____ del COADE.
 - Certificado emitido por el Ayuntamiento de _____ en relación con la referida edificación, en el que se acredita lo siguiente:

“Que realizado un estudio de la ubicación de la parcela, esta se encuentra situada en dos tipos de suelo, una parte está en suelo no urbanizable de especial protección hidrológica y otra parte en suelo no urbanizable genérico.

En dicha parcela existe una construcción que se encuentra situada dentro de la parcela de suelo no urbanizable genérico, por lo tanto, dicha edificación no se encuentra construida sobre suelo de especial protección.”
 - Informe técnico municipal sobre calificación rústica, emitido con fecha _/_/___, emitido por Arquitecto Técnico del Servicio de Urbanismo, Vivienda y Arquitectura del Área de Fomento de la Diputación de Badajoz.
- Solicitud de inicio de Evaluación de impacto ambiental conforme a la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección ambiental de la comunidad Autónoma de Extremadura.

2. LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Constitución Española de 1978 (CE).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).
- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU).
- Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura (LPAEX).
- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS).
- Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio (RD 1000/2010).

- Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, aprobado por el DECRETO 81/2011, de 20 de mayo (RACAEX).
- Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, aprobado por el DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre (RGLOTUS).
- Normas Subsidiarias del Planeamiento de _____ (NNSS-___), normativa refundida actualizada con fecha _/_/___ ([http:// sitex.gobex.es/SITEX/planeamiento#](http://sitex.gobex.es/SITEX/planeamiento#)).

3. FONDO DEL ASUNTO.

1º. El régimen jurídico de las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación y de actuaciones disconformes se regula en el extenso artículo 142 de la LOTUS, que distingue diversos supuestos, conforme a los cuales se puede llegar a una u otra situación, con sus correspondientes consecuencias y efectos.

El apartado 1 del referido precepto, a modo de cláusula general, establece que *“1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General Municipal que, siendo conformes con la ordenación vigente al momento de su autorización y con el título que hubiera habilitado su construcción, vinieran a no estar ajustadas a la ordenación prevista en el nuevo plan, quedarán en situación de fuera de ordenación en los términos previstos en los preceptos siguientes.”* añadiendo al final de ese mismo párrafo que *“La incompatibilidad entre los usos legalmente autorizados que vinieran desarrollándose en los inmuebles y los previstos en el nuevo planeamiento no determina, por sí misma, la situación de fuera de ordenación.”* El supuesto que describe la norma constituye la situación “clásica” de fuera de ordenación, que se va a dar cuando una edificación, construcción e instalación ejecutada tanto de conformidad con la ordenación vigente en su momento como con el título habilitante (licencia o comunicación previa), deja de estarlo como consecuencia de la entrada en vigor del nuevo plan. Aquí, la disconformidad se produce por causas ajenas a la voluntad del titular de la edificación, construcción o instalación, siendo consecuencia del nuevo planeamiento aprobado por la Administración. Para estas situaciones de disconformidad con la ordenación vigente en el momento de su

autorización y con su correspondiente título habilitante, la norma distingue dos situaciones distintas:

- a) Que la disconformidad derive de su incompatibilidad con el plan y que deba ser objeto de expropiación u ocupación directa, al ocupar de manera total o parcial, suelo destinado a dotaciones públicas, zonas verdes y espacios libres (las últimas categorías añadidas por el artículo 180.1 del RGLOTUS). Para ello exige el Plan contenga una relación individualizada de edificaciones, construcciones e instalaciones que queden en situación sobrevenida de fuera de ordenación por su incompatibilidad con el plan.
- b) Cualquier otra situación de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico y territorial, justificada en las circunstancias generales señaladas, es decir, preexistencia al nuevo y amparada en el correspondiente título legitimador. Debemos entender que la inexistencia de la relación misma, coloca a cualquier situación en esta circunstancia y bajo sus condiciones.

El apartado 2 del artículo 142 de la LOTUS considera aquellos otros supuestos de disconformidad de las edificaciones, construcciones e instalaciones no amparadas en título habilitante, que resulten inatacables por haber transcurrido el plazo máximo previsto en esta ley para llevar a cabo la restauración de la legalidad que implique su demolición, en tanto se procede a su legalización. Aquí la disconformidad deriva de la acción del titular que ha llevado a cabo las obras sin contar con el correspondiente título habilitante. La norma exige que a petición del interesado se declare a situación de actuación disconforme, pero es claro que es una situación fáctica, de manera que es disconforme porque carece de título habilitante y la Administración no puede exigir la restauración de la legalidad vulnerada. A la vista de los antecedentes aportados se considera que es precisamente esta la situación en la que se encuentra la vivienda en cuestión.

Finalmente el apartado 3 se refiere a aquellos supuestos de *“... edificaciones o construcciones ejecutadas al amparo de título habilitante en las que se hayan ejecutado obras de ampliación o reforma sin título habilitante o habiendo sido anulado, previa comprobación de que no se encuentra en trámite ningún tipo de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística infringida y de que no es posible adoptar ninguna medida al efecto, ...”*

2º. Determinada en cual de las distintas situaciones que se prevén en el artículo 142 de la LOTUS y en su desarrollo reglamentario llevado a cabo en el artículo 180 del RGLOTUS, se encuadra el presente supuesto, procede analizar las consecuencias y efectos que se derivan de ellos.

Tanto la Ley como el reglamento tienen en común diversos aspectos:

1. El régimen de reconocimiento o declaración de la situación de actuación disconforme, si bien el RGLOTUS, en cumplimiento del mandato del apartado 4 del artículo 142 dedica los artículos 181 y 182 a regular, respectivamente, la documentación y el procedimiento para el reconocimiento de actuación disconforme.
2. Determinar las obras autorizables en esta situación: *"... solo podrán autorizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la accesibilidad de los elementos existentes, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad. No podrán ejecutarse obras de consolidación, ampliación, aumento de volumen o modernización."* Como puede verse el régimen de obras autorizables resulta muy restrictivo y está dirigido estrictamente a hacer efectivo el deber de conservación que, de conformidad con el artículo 167, corresponde a las personas propietarias y titulares de derechos de uso de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones.

Sin embargo, difieren como ya se ha dicho en la regulación de la documentación y el procedimiento para el reconocimiento de actuación disconforme. Además, el Reglamento añade en su regulación un nuevo párrafo (cuarto) en el artículo 180.2, para impedir en términos muy estrictos la implantación por primera vez de un uso o la modificación del uso existente: *"En estas edificaciones, construcciones o instalaciones, no se permitirá la implantación de ningún uso, ni la modificación del uso existente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 192.2.b) de este reglamento. Únicamente, se permitirá el mantenimiento del uso, siempre que se haya otorgado licencia de primera ocupación o utilización de actuación disconforme. Cualquier actuación que lleve aparejada la implantación por primera vez de un uso, o la modificación del mismo, requerirá su previa legalización mediante la presentación ante el Ayuntamiento de un proyecto técnico de legalización"* Como puede verse, el precepto impide la implantación de usos o la modificación del existente, salvo que se haya otorgado licencia de primera ocupación o



utilización de actuación disconforme. A este respecto, conviene recordar que, en el apartado segundo de la Resolución de / /, ya declaró en su momento el Ayuntamiento que la construcción de dos plantas, destinadas a vivienda (planta baja) y almacén (planta primera), de superficie construida de __ metros cuadrados sobre la parcela __ del polígono __ del término municipal de _____ se encuentra en situación de fuera de ordenación. De manera que dicha declaración comprende tanto el reconocimiento de la utilización de la construcción como vivienda como la situación de actuación disconforme.

Pero el inciso final del transcrito párrafo cuarto del artículo 180.2 del RGLOTUS facilita la primera implantación de un uso y, de existir este, permite su modificación. Para ello, exige la previa legalización de la edificación, construcción o instalación mediante la presentación de un proyecto técnico de legalización.

3º. En relación con los usos de la construcción, vivienda y almacén, reconocidos mediante la resolución de / /, su titular pretende su modificación para destinarla a casa rural. Dando cumplimiento a lo señalado en el apartado anterior ha iniciado su legalización, para lo que ha presentado solicitud de calificación rústica a la que ha acompañado del documento denominado "Calificación rústica casa rural en chalet existente", en la parcela __ del Polígono __ del T.M. de _____, suscrito por el Arquitecto _____, colegiado ____ del COADE (cabe considerar que el documento aportado cumple con los requisitos (con alguna deficiencia) del "Proyecto básico" que exige el artículo 85.1 del RGLOTUS, por lo que en lo sucesivos emplearemos dicha denominación), certificación sobre la calificación urbanística del suelo de la parcela e informe del Arquitecto Técnico del Servicio de Urbanismo, Vivienda y Arquitectura del Área de Fomento de la Diputación de Badajoz, en su calidad de técnico municipal.

Efectivamente, tratándose de una edificación existente en suelo rústico la calificación rústica será el primer paso. A este respecto, el artículo 67.4.c) de la LOTUS, al regular los usos y actividades en suelo rústico, determina: "4. Se consideran usos permitidos, los que expresamente determine el planeamiento de entre los siguientes, regulando sus condiciones de implantación, siempre que no precisen autorización o comunicación ambiental autonómica: .../... c) El aprovechamiento racional de recursos naturales, en usos y actividades que encuentran en el suelo rústico su necesario emplazamiento, con limitación de superficie ocupada, capacidad e

impacto en el entorno; incluyéndose entre otros, alojamiento rural, actividades deportivas al aire libre, culturales, educativas, turismo rural, formación, investigación, hostelería y servicios auxiliares imprescindibles., y el precepto siguiente, artículo 68, Autorizaciones de usos en suelo rústico, establece que *“3. Los usos permitidos y los usos autorizables, están sujetos a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso, previa obtención de la calificación rústica.”*

El apartado 1.2.7, Justificación urbanística, de la memoria del proyecto básico, identifica tres incumplimientos en relación con el planeamiento municipal: superficie de la parcela (___ metros cuadrados), distancia mínima a otra vivienda y a otra edificación (en ambos casos ___ metros). Asimismo, se constatan dos incumplimientos en relación con el régimen del suelo rústico: el ya señalado en cuento a la superficie de la parcela y la existencia de tres edificaciones destinadas a usos distintos de los vinculados a la naturaleza del suelo rústico, que resulten inscritos, total o parcialmente en un círculo de 150 m de radio. Procede advertir que la disposición transitoria segunda, regula un régimen urbanístico del suelo de los municipios con planes e instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el momento de entrada en vigor de esta ley, señalando que *“1. El régimen urbanístico del suelo establecido en la presente ley se aplicará según la siguiente regla general: a) En los municipios con población inferior a 10.000 habitantes de derecho será de aplicación el régimen del suelo previsto en el Título III de la Ley.”*, de manera que teniendo el municipio ___ habitantes (información INE 2021) no procede seguir el régimen establecido en para el suelo rústico en las NNSS- sino el determinado en los artículos 64 a 71 de la LOTUS, en concreto las reglas generales que deben observar las edificaciones en suelo rústico se determinan en el artículo 66 de la LOTUS:

- a) *“Serán aisladas.*
- b) *Serán adecuadas al uso o explotación a los que se vinculen y guardarán estricta proporción con sus necesidades.*
- c) *Se situarán a una distancia no menor de 300 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, salvo cuando se trate de infraestructuras de servicio público.*
- d) *Se separarán no menos de 3 metros de los linderos y no menos de 5 metros de los ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo las*



infraestructuras de servicio público. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.

- e) La altura máxima de edificación será de 7,5 metros en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de usos productivos o dotaciones públicas cuyos requisitos funcionales exijan una superior.*
- f) Deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados, con empleo de las formas y los materiales que favorezcan la integración en su entorno inmediato, justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje. En el caso de actuaciones sobre bienes integrantes del patrimonio histórico, cultural o artístico o sus entornos, deberá respetarse el campo visual y la armonía del conjunto.*
- g) Las construcciones o edificaciones se situarán en el lugar de la finca de menor impacto visual y ambiental y fuera de suelos de alto valor agroecológico; si bien, cuando se trate de almacenamiento o regulación de agua de riego, se dará prioridad a la eficiencia energética del funcionamiento hidráulico de la instalación.*
- h) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la administración competente.”*

Comprobada la información contenida en el proyecto básico, se considera que la edificación cumple todos los requisitos enumerados anteriormente o, al menos, es así en cuanto a aquellas reglas de determinación objetiva (no se detecta que el proyecto básico contenga el estudio de integración paisajística, en coherencia con el tipo de actuación de que se trate y el paisaje donde se ubique), por lo que no procede tomar en consideración los incumplimientos distancia mínima a otra vivienda y a otra edificación. No cumple, sin embargo, el requisito de superficie de la parcela establecido en 1,5 hectáreas (15.000 metros cuadrados) en el artículo 70.3 de la LOTUS. Como solución a este incumplimiento el proyecto básico propone acudir al régimen de exención de parcela establecido en el párrafo cuarto del propio artículo 70.3: *“Además, en los usos dotacionales, productivos, agropecuario y terciarios destinados a alojamientos turísticos o estaciones de servicio, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, podrá disminuirse la superficie mínima exigible, aunque ello suponga unos parámetros de ocupación o densidad superior a los establecidos en los*

*indicadores de sostenibilidad territorial.” Tampoco cumpliría la prohibición, contenida en el artículo 65.2.a), de realización de obras que supongan riesgo de formación de nuevo tejido urbano, en relación con el apartado 3 del mismo precepto, conforme al cual se entiende que existe riesgo de formación de nuevo tejido urbano cuanto entre otras se dé “d) *La existencia de tres edificaciones destinadas a usos distintos de los vinculados a la naturaleza del suelo rústico, que resulten inscritos, total o parcialmente en un círculo de 150 m de radio. Entre estas edificaciones se considerarán en todo caso las de uso residencial y no se considerarán los conjuntos de edificaciones situados en una misma parcela que integren una única unidad de producción.*” Aquí la solución que propone el proyecto básico es sencillamente obviar esta situación o al menos eso es lo que parece deducirse al señalar que “*La vivienda objeto de esta calificación rústica se encuentra fuera de ordenación como queda constancia del expediente de legalización y sancionador del Ayuntamiento de _____ en el año ____.*” Desde luego no parece que quepa considerar ese beneficio del régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 142.2 de la LOTUS. En todo caso, se advierte la inexistencia de Plano de justificación de la no formación de nuevo tejido urbano, conforme al art. 65.3 de la LOTUS, que debe formar parte de la documentación necesaria exigida en el enlace http://sitex.gobex.es/SITEX/pages/calificacion_indicaciones_lotus. En ese mismo enlace se detallan las reglas que se seguirá a estos efectos en las calificaciones de competencia de la Junta de Extremadura:*

- 1. “Tanto la representación del entorno, como los posibles círculos a trazar, se realizarán en proyección sobre el plano horizontal y nunca en dimensión real sobre la superficie del terreno.*
- 2. Los círculos que, incluyendo la edificación a autorizar, se tracen con objeto de verificar el cumplimiento de la regla, tendrán como única condición geométrica la dimensión del radio igual a 150 metros, pudiendo tener su centro en cualquier punto del plano horizontal.*
- 3. Dentro de este ámbito, definido por los círculos, no se computarán las edificaciones que careciendo del correspondiente título habilitante, fueran susceptibles de las acciones previstas en los artículos 172 y 174 de la Ley 11/2018. Este extremo debe quedar acreditado mediante certificación municipal.*
- 4. Se interpretará que un conjunto de edificaciones situadas en una misma parcela integra una única unidad de producción y por tanto se computará*



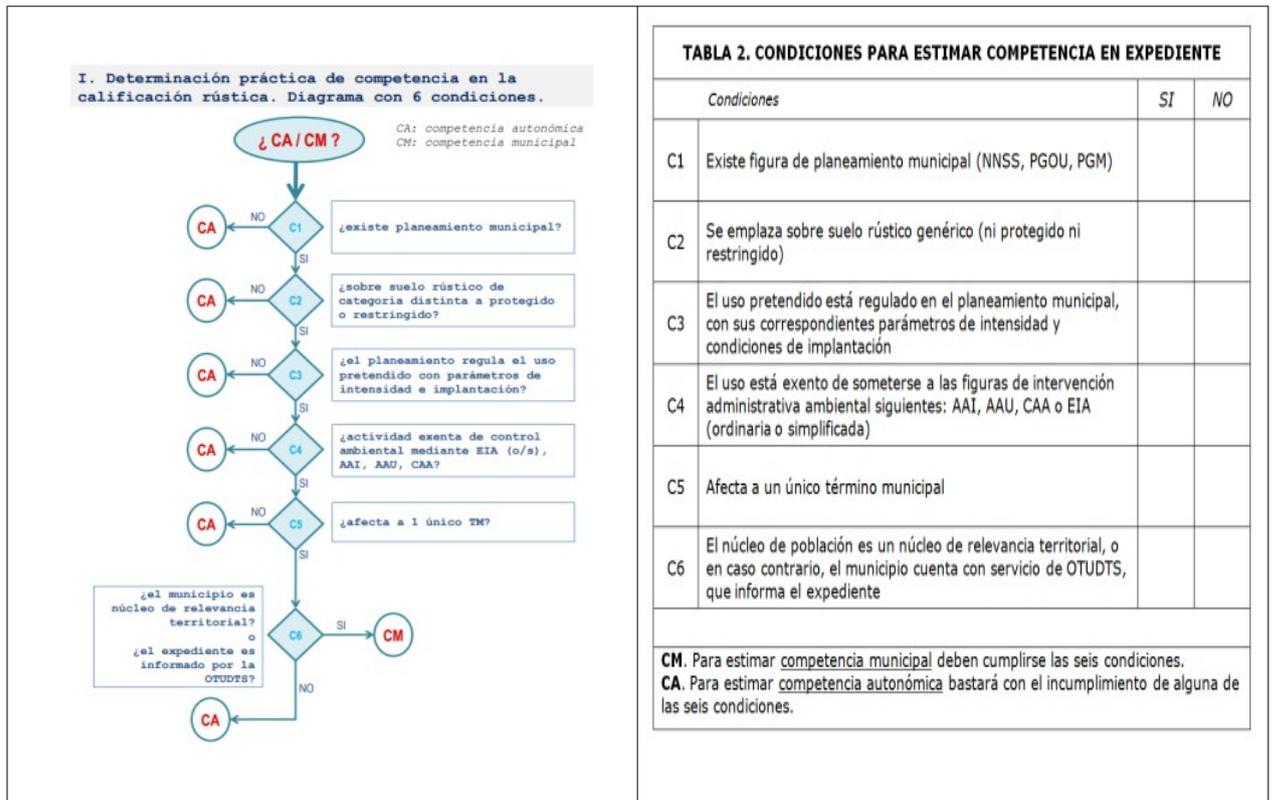
como un único elemento, cuando éstas compartan titularidad y uso urbanístico.”

Conforme a las reglas establecidas en los apartados 3 y 4 del artículo 69 de la LOTUS (apartados 3 y 4 del artículo 81 del RGLOTUS) la competencia para otorgar la calificación rústica corresponderá a la Junta de Extremadura, por encontrarse en los supuestos de las letras b) y c) del apartado 4. En relación con ello, la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, tiene alojados diversos documentos de interpretación normativa en relación con la competencia para otorgamiento de la calificación rústica en el enlace <http://sitex.gobex.es/SITEX/pages/interpretacionnormativa>, con especial interés los documentos de *_/_/*, sobre documentación de la calificación rústica, y de *_/_/*, sobre competencias para otorgar calificación suelo rústico, en el que se destaca la importancia de los informes técnico y jurídico:

“... el artículo 69.9.b) de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura establece que “El ayuntamiento, previa evacuación de informes técnico y jurídico, resolverá cuando sea competente, o cuando no lo sea, la remitirá a la Junta de Extremadura para que resuelva sobre la misma, e informará a la persona interesada sobre dicha remisión.”

Por tanto, previo a la remisión de la solicitud de calificación rústica, proyecto, y demás documentación necesaria a esta Dirección General, debe elaborarse, en sede municipal, el informe al que se refiere el párrafo anterior para dilucidar qué administración es competente para otorgar la calificación rústica. El hecho de enviar únicamente los expedientes que sean de competencia autonómica evitará innecesarias comunicaciones interadministrativas que se producen en la actualidad, y que suponen importantes dilaciones en el procedimiento.”





4º. Entre la documentación que se incorpora, tal y como se ha hecho constar en los antecedentes, figura solicitud de inicio de Evaluación de impacto ambiental conforme a la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección ambiental de la comunidad Autónoma de Extremadura. En relación con ello, el ANEXO VI, Proyectos que deberán someterse a evaluación de impacto ambiental abreviada, Grupo 6. Otros proyectos y actividades, incluye en el apartado “g) Otras actividades que no estando sometidas a evaluación de impacto ambiental de proyectos (Anexos IV, V y VI) precisen de autorización, comunicación previa o comunicación ambiental conforme a la normativa autonómica, siempre y cuando se desarrollen en suelo rural, exceptuando las actividades ganaderas y los alojamientos con carácter turístico con capacidad inferior a 20 huéspedes.” Aunque el proyecto básico no detalla el número de huéspedes de la casa rural, resulta obvio que su capacidad es inferior a 20 huéspedes, por lo que se considera que no resulta necesaria la evaluación de impacto ambiental.

5º. Obtenida en su caso, la calificación rústica, procederá instar el procedimiento de legalización de la construcción para lo que, en aplicación de lo

dispuesto en el artículo 172.6 de la LOTUS, “... *regirán en cuanto a su tramitación y resolución, las mismas reglas establecidas para las licencias o comunicaciones previas que resulten procedentes.*” Por tanto, se estará a lo establecido en los artículos 146 y 147 de la ley, por tratarse de la legalización de obras de nueva planta, para lo que se aportará el correspondiente proyecto de ejecución redactado por técnico competente. En aplicación de las reglas sobre competencia profesional establecidas en el artículo 10.2.a) de la LOE en relación con el artículo 1.a) de la misma norma, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto, por tratarse de un edificio para uso residencial. Por lo demás, el artículo 2.a) del RD 1000/2010 exige visado colegial.

6º. Si también el procedimiento de legalización tuviera resultado positivo, toda vez que las obras ya está ejecutadas, la edificación queda sometida al régimen de licencia de primera ocupación o utilización, siguiendo el procedimiento ordinario regulado en el apartado 1 del artículo 152 de la LOTUS.

Para el caso de no obtener la legalización de las obras, el apartado 2 del mismo precepto artículo prevé un procedimiento especial para las edificaciones que se encuentre en situación disconforme: “2. *El órgano competente municipal, previo informe técnico y jurídico, podrá otorgar la licencia de primera ocupación o primera utilización a aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones que, previo reconocimiento expreso municipal, se encuentren en situación de actuación disconforme en los términos previstos en el artículo 142. Para ello la persona interesada deberá presentar la siguiente documentación:*

- a) *Certificado municipal de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística.*
- b) *Certificado suscrito por técnico competente en el que se describa el estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta, y se acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto, siempre que el mismo se encuentre permitido por el planeamiento.*
- c) *Documentación descriptiva y justificativa de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora.”*

7º. Por último, ya con vistas a la puesta en funcionamiento de la casa rural, el artículo 7 de la LPAEX distingue los distintos instrumentos de intervención

administrativa ambiental, entre los que incluye la *“La comunicación ambiental municipal para las instalaciones y actividades a las que se refiere el artículo 33.”*, que el artículo 3.9 define como el *“documento mediante el cual el titular de una instalación en la que pretenda desarrollarse una actividad, pone en conocimiento de las Administraciones Públicas competentes sus datos identificativos y demás requisitos exigibles para el inicio de la misma.”* Su objeto se concreta en el artículo 32 de la LPAEX: *“La comunicación ambiental municipal tiene por objeto prevenir y controlar, en el marco de las competencias municipales, los efectos sobre la salud humana y el medio ambiente de las instalaciones y actividades sujetas a la misma.”* El precepto siguiente, artículo 33 (al que remite precisamente el apartado 9 del artículo 7, antes transcrito), señala que son objeto de comunicación ambiental, las actividades relacionadas en el anexo III de la propia Ley, que clasifica y enumera una serie de actividades de escaso impacto sobre la salud humana y el medio ambiente, tal y como aclara el apartado al excluir del régimen de comunicación ambiental municipal, las actividades objeto de los restantes instrumentos de intervención, autorización ambiental integrada o unificada o a comunicación ambiental autonómica. A este respecto, el Anexo III, Grupo 4. Otras actividades, Subgrupo 4.9. Establecimientos dedicados a las siguientes actividades económicas, incluye las siguientes: *“b) Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, camping y otras instalaciones para alojamiento de carácter turístico.”*

El procedimiento se establece en el artículo 35 de la LPAEX, cuyo apartado 1 determina el momento en el que debe presentarse la comunicación ambiental municipal al señalar que se lleve a cabo una vez finalizadas las obras e instalaciones necesarias para el ejercicio de la actividad, las cuales deben estar amparadas por los instrumentos de control previstos en la legislación urbanística y del resto de autorizaciones sectoriales. Presentada la comunicación, con los documentos relacionados en los apartados 1, 2 y 3 del precepto citado, los efectos que se derivan de ello se prevén expresamente en el apartado 4: *“... el ejercicio de la actividad se iniciará bajo la exclusiva responsabilidad de sus titulares y del personal técnico que hayan aportado y suscrito, respectivamente, las certificaciones, mediciones, análisis y comprobaciones a los que se refiere el apartado anterior, sin perjuicio de que, para el inicio de la actividad, los titulares de la misma deban estar en posesión del resto de autorizaciones sectoriales o licencias exigidos por la normativa sectorial de aplicación.”*

Asimismo, se deja constancia de que el artículo 163.1 de la LOTUS sujeta *"... a comunicación previa de uso y actividad, sin perjuicio de los informes o autorizaciones que sean exigibles conforme la legislación aplicable, los siguientes actos:*

- a) La puesta en funcionamiento de actividades comerciales, industriales, de ocio y de servicios siempre que no deban someterse a licencia urbanística."*

Los efectos se regulan en el apartado 2 del mismo precepto, bastando para la puesta en funcionamiento la mera presentación de la comunicación para conocimiento del Ayuntamiento y para la emisión de informe técnico con la finalidad de comprobar:

- a) "Que la documentación se ha presentado de modo completo. En el supuesto de estar sometida a algún tipo de comunicación o declaración responsable autonómica, deberá adjuntarse copia de su presentación ante el registro correspondiente.*
- b) Que la actividad que se pretende desarrollar está sujeta al procedimiento de comunicación previa."*

Por su parte, el apartado 2 del artículo 164, contiene una particular regla al establecer que *"2. La comunicación previa urbanística y la comunicación ambiental municipal prevista en la legislación ambiental autonómica, se podrán presentar de manera conjunta ante el registro del Ayuntamiento."* Y el apartado 10 del mismo precepto relaciona la documentación que debe aportar el promotor, la cual viene a coincidir con la señalada en el artículo 35 de la LPAEX para la comunicación ambiental municipal, por lo que cabe entender que la presentación de esta con los documentos exigidos comprende también la correspondiente comunicación previa de uso y actividad.

8º. En vista de cuanto antecede se elevan al Ayuntamiento las siguientes

4. CONCLUSIONES:

1. La legalización de la edificación en suelo rural objeto del presente informe debe iniciarse con la calificación rústica, que el Ayuntamiento debe remitir a la Junta de Extremadura acompañando el informe al que se refiere el artículo 69.9.b) de la LOTUS.

2. Obtenida la calificación rústica debe seguirse el trámite de legalización que se regirán en cuanto a su tramitación y resolución, las mismas reglas establecidas para las licencias, aportado en interesado la documentación necesaria.
3. Otorgada la la legalización, se instará el procedimiento de licencia la primera ocupación o utilización.
4. Finalmente, se simultanearán la comunicación ambiental municipal y la comunicación urbanística.

Este es el informe de la Oficialía Mayor en relación con el asunto de referencia, con efectos meramente ilustrativos y no vinculantes para con lo solicitado por el Ayuntamiento de _____, advirtiéndose expresamente que su contenido no pretende, en modo alguno, sustituir o suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente, y en su caso, se deban emitir para la válida adopción de acuerdos, motivo por el cual se somete este informe a cualesquiera otro mejor fundado en Derecho.

En Badajoz, 2022