



**INFORME TECNICO-JURIDICO SOBRE
RÉGIMEN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE**

MARCO LEGAL.

1. GENERAL,

COMPETENCIAS DEL AYUNTAMIENTO EN MATERIA DE URBANISMO:

Como Entidades públicas territoriales de carácter básico (artículo 11.1 de la Ley 7/1985, 2-04, reguladora de las Bases del régimen local) los municipios son los actores principales en las actuaciones de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, como así señala expresamente la Ley 7/1985 en su artículo 25.2.a): “2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.”

El urbanismo constituye, en efecto, uno de los ámbitos más propios de la comunidad local, hasta el punto de considerarse por la Jurisprudencia una materia de “competencia natural” del municipio (Fundamento de derecho segundo de la STS de 13-11-1989). Así, el art 10.2 de la Ley 13/2015,30-03 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, establece una cláusula de competencia general del municipio en esta materia, señalando que: “2. Los ayuntamientos ostentan las competencias en materia de urbanismo, salvo las expresamente atribuidas en esta ley a la Administración regional.”

Cláusula general que, con fundamento constitucional en el “principio de autonomía local” (arts. 137 y 140 de la Constitución Española) y su garantía constitucional, permite el despliegue de la acción municipal en todos aquellos aspectos que van desde la ordenación urbanística del respectivo municipio y su gestión hasta la disciplina que su ejecución y cumplimiento requieren, por lo que las excepciones a este principio deben venir justificadas por la existencia de un interés público supralocal, estatal o autonómica.

2. EN PARTICULAR,

RESPECTO AL SUELO NO URBANIZABLE:

A) El Real Decreto Legislativo 7/2015, 30-10, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana,

En su artículo 13 establece:

Artículo 13. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades.

1. En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y

urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

2. En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:

a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

b) El derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución.

c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

d) La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este apartado, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de



arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no existirá derecho de realojamiento, ni de retorno.

e) El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con lo previsto en el apartado 1, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, sólo podrá alterarse la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, reduciendo su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, cuando así lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. La alteración deberá someterse a información pública, que en el caso de la Red Natura 2000 se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación.

B) - Ley 13/2015,30-03 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia

Esta ley regula esta cuestión fundamentalmente en los siguientes artículos: arts. 94,95, 101.4, 102 y 104.

Artículo 94. Régimen excepcional de edificación y usos en suelo no urbanizable de protección específica.

1. En esta categoría de suelo solo podrán admitirse los usos, instalaciones o edificaciones que resulten conformes con los instrumentos de ordenación territorial, instrumentos específicos de protección y con su legislación sectorial específica. Si se hubiera iniciado el procedimiento de aprobación del instrumento correspondiente, deberá aplicarse el régimen de protección cautelar establecido, en su caso, en la legislación específica.

2. En defecto de instrumentos de ordenación territorial o de protección específica, podrán autorizarse excepcionalmente por la Administración regional los usos, instalaciones y edificaciones que se consideren de interés público, así como los usos e instalaciones provisionales, previo informe de la dirección general competente en materia de urbanismo, con las condiciones y requisitos establecidos en esta ley.

3. En todo caso, será preceptivo el informe favorable de la Administración sectorial competente por razón de la materia.

Artículo 95. Régimen de edificación y usos en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano.

1. Se autorizarán, mediante el título habilitante correspondiente, los usos y construcciones permitidos por el Plan General, propios de cada zona y ligados a la actividad productiva, a los que se refiere el apartado 3 del artículo 101, así como, excepcionalmente, previo informe de la dirección general competente en materia de urbanismo, los usos e instalaciones provisionales previstos en esta ley.

Para autorizar el uso de vivienda unifamiliar ligado a la actividad productiva de la explotación, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 20.000 metros cuadrados en el suelo protegido.

En el suelo calificado como inadecuado, y siempre que sea zona de regadío, esta superficie mínima será de 10.000 m², o de 5.000 m² si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.

2. Podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración regional actuaciones específicas de interés público, a las que se refiere el apartado 4 del artículo 101, con las condiciones establecidas en el artículo 102, en lo que resulte aplicable a esta clase de suelo, justificando su ubicación y las razones de su excepcionalidad y su interés público en relación con los valores señalados en el planeamiento general, debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento y su inserción en el territorio mediante estudio de paisaje.

3. En los suelos reservados por el Plan General para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, solo se admitirán los usos e instalaciones provisionales, conforme a lo dispuesto en el apartado

1. Aquellos suelos que no resulten afectados una vez ejecutados los sistemas generales, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el planeamiento prevea.

Por remisión art 101.4 y 102 del citado texto legal establecen:

Artículo 101:

4. Excepcionalmente, podrán admitirse, previa autorización del órgano autonómico competente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.*
- b) Establecimientos turísticos.*
- c) Establecimientos comerciales.*
- d) Actividades industriales y productivas.*
- e) Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.*

Artículo 102. Condiciones particulares de los usos permitidos en suelo urbanizable sin sectorizar.

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario.

1. Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, tales como invernaderos, viveros, almacenes de aperos o de productos agrarios, deberán tener carácter aislado y adecuado al ambiente donde se ubiquen y guardarán proporción con la superficie y naturaleza agraria de la explotación.

No se entenderán incluidas en este apartado aquellas actividades de transformación de productos agropecuarios cuyas materias primas excedan de la capacidad y orientación productiva de la explotación, conforme a la normativa aplicable.

2. Las explotaciones ganaderas, además, respetarán las distancias mínimas y otras condiciones que imponga la normativa aplicable en función de su carácter molesto o de su riesgo sanitario o medioambiental.



3. *Las construcciones e instalaciones relacionadas con explotaciones mineras, canteras, extracción y trituración de áridos deberán ser admitidas siempre que la finca correspondiente tenga la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por su propia normativa.*

4. *El título habilitante correspondiente se otorgará siempre con sujeción a las condiciones impuestas por las autorizaciones sectoriales pertinentes.*

b) *Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.*

Las obras e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por su propia normativa.

c) *Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.*

1. *Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras, necesarias para la explotación del servicio público, tales como áreas de descanso, estacionamiento, servicios de urgencia, pesaje, paradas de autobuses e instalaciones complementarias y afines, estarán sujetas a las condiciones y procedimiento de la legislación que resulte de aplicación en función de la titularidad de la vía.*

2. *Se permitirá, previo informe del órgano titular de la carretera, la implantación aislada de instalaciones de servicios para los usuarios de las carreteras, tales como estaciones de suministro de carburante y servicios complementarios, que deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y cumplir las características exigidas por su propia legislación sectorial. No se incluirá en este supuesto las instalaciones que incluyan alguno de los usos excepcionales señaladas en el apartado 4 del artículo 101.*

d) *Vivienda ligada a las actividades anteriores.*

1. *Habrán de respetarse los parámetros edificatorios que fije el Plan General, debiendo ser la parcela mínima superior a 5.000 metros cuadrados.*

2. *En suelo urbanizable especial la parcela mínima podrá ser de 2.500 metros cuadrados si la finca hubiera surgido en escritura pública anterior al 17 de junio de 2001. También podrá formarse dicha parcela mínima por agrupación de otras colindantes en que concurra el mismo requisito.*

3. *A los propietarios les alcanzarán los siguientes deberes:*

- *Cesión de terrenos para ensanchamiento y mejora viaria y adecuado tratamiento de los espacios cedidos, conforme a las previsiones del Plan General.*

- *Costear la implantación de servicios requeridos para la edificación con arreglo a las previsiones del Plan General.*

4. *La construcción tendrá carácter aislado y tipología arquitectónica adecuada. Además, se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación, por colindancia a bienes de dominio público.*

5. La propiedad acometerá a su cargo las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda, debiendo asumir el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se establecen en esta ley.

Por último el **artículo 104**: Procedimiento de autorización excepcional.

Corresponde al consejero competente en materia de urbanismo la autorización de los usos y edificaciones excepcionales por razones de interés público previstos en este título, conforme al siguiente procedimiento:

1.º *La tramitación se iniciará en el ayuntamiento correspondiente, con la documentación necesaria para justificar el cumplimiento de los requisitos fijados para cada caso.*

2.º *El ayuntamiento la someterá a exposición pública como mínimo durante veinte días en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, finalizada la cual remitirá el expediente completo, debidamente informado por la corporación, a la*

Comunidad Autónoma, que recabará los informes necesarios para su justificación.

3.º *Transcurridos cuatro meses desde la presentación de la solicitud sin que haya sido notificada resolución expresa, se entenderá desestimada.*

4.º *La autorización por interés público de usos y edificaciones en suelo no urbanizable estará gravada con un canon por uso excepcional en cuantía del 1% del presupuesto de ejecución material, excepto aquellos supuestos de titularidad o utilidad pública declarada.*

C) Instrucción aprobada por Orden de la Consejería de Presidencia y Fomento, de 13-12-2017, BORM nº 289, de 16-12-2017, sobre el régimen de autorización excepcional por interés público.

D) Directrices de Ordenación del Litoral

Aprobadas por Decreto 57/2004, de 18-06 de la Consejería de Industria y Medio Ambiente: arts. 17 y siguientes y Anexo II. (Regula el Suelo de Protección Agrícola y los usos admitidos, prohibidos y condicionados).

E) Directrices de Ordenación Industriales

Aprobadas por Decreto 102/2006, de 8-06 de la Consejería de Industria y Medio Ambiente: art. 5 (uso industrial a los efectos de dichas Directrices) y art 37 al 40. (Regulan las condiciones específicas y de autorización que deben reunir las actividades industriales en suelo no urbanizable)

F) Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Torre Pacheco, BORM nº 239, de 13-10-1995:

Capítulo XVI: Normas Generales para el Suelo no Urbanizable: arts. 403 y siguientes.

Tanto la Legislación estatal como autonómica arriba referenciada , mantiene la distinción entre usos propios y excepcionales , siendo el régimen de autorización diferente , tal y como aclara la Instrucción aprobada por Orden de la Consejería de Presidencia y Fomento, de 13-12-2017, BORM nº 289, de 16-12-2017, así los usos propios estarían sujetos a título habilitante , previos los informes sectoriales que se consideren precisos y los excepcionales estarán sujetos a Autorización de uso por interés público o utilidad social.



MARCO JURISPRUDENCIAL

Los términos “vinculación” “utilidad pública” e “interés social” son conceptos jurídicos indeterminados, por lo que a la hora de interpretarlos la Jurisprudencia fijada por el Tribunal Supremo a veces adopta criterios restrictivos y otros más amplios, existiendo una casuística muy amplia.

Así, dicha Jurisprudencia mantiene un criterio muy restrictivo para apreciar la vinculación de una construcción con la explotación agraria y con el destino del suelo, entre otras STS de 27-07-200, Rec.593/2008; STS 1-06-2009, Rec. 663/2005; STS 9-05-2008, Rec.2861/2004; STS 14-04-2004, rec.6933/2001; STS 10-03-2004, Rec.5448/2001; STS 26-11-2002, Rec.1439/1999; STS 14-03-2000; STS 5-11.1997, etc.

En cuanto a alcance de los conceptos de “interés público” y “utilidad social” la casuística es muy amplia ,adoptando un criterio flexible por ejemplo , respecto a los campos de golf, STS 7-04-2000(RJ 2000/4925); STS 23-12-1999(RJ 1999/9007); STS 05-06-1995(RJ 1995/4937), etc. o a los campings STS 27-01-1992, STS 16-06-1984, STS 5-02-1991ETC, se admita también la instalación de centros penitenciarios ,STS 22-01-1996(RJ 1996/93);o una residencia para perros abandonados, SSTS Cataluña16-11-2001(JUR 2004/34299, etc., sin embargo el Tribunal Supremo ha mantenido una interpretación restrictiva del interés público o utilidad social respecto de toda clase de industrias, STS 24-06-1992(RJ 1992/5527), denegó la posibilidad de instalar una piscifactoría de truchas, STS 1-03-1999(RJ 1999/2152), STS 23-12-1996(RJ 1996/9533); STS 14-04-2004(RJ 2004/2688), igualmente no se permite la instalación de una discoteca al aire libre STS 29-02-1988(RJ 1988/1509) , que anula las resoluciones de la Consejería de Política Territorial y obras Públicas de la Comunidad Autónoma de Murcia , que autorizaron la instalación en una zona rústica de la Manga del mar Menor y Cabo de Palos, Igualmente dicho Tribunal mantiene una interpretación restrictiva en cuanto a la posibilidad de autorizar usos provisionales en suelo no urbanizable , así lo ha declarado por ejemplo en STS 9-06-2003(Arz. 6007)que confirma a su vez la STSJ Murcia 22-03-2000, en cuyo Fundamento de Derecho Sexto establece: “(...) *las autorizaciones de usos u obras de carácter provisional, (...)exclusivamente se pueden conceder, con los requisitos legalmente previstos, en terrenos en los que exista una previsión urbanística de alteración de la realidad cuando la obra o el uso pretendido sea contrario al planeamiento aprobado pero no desarrollado, circunstancias inexistentes cuando, como en este caso, el suelo sobre el que se autorizan las obras está clasificado como no urbanizable, y, por consiguiente, no hay previsión alguna para su transformación.*”

Además teniendo en cuenta los distintos criterios interpretativos de las normas fijados en artículo 3.1 del Código Civil que establece: *"Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas".*

Dichos criterios pueden reconducirse a dos categorías entre las que existe interrelación:

a) La primera que viene denominándose interpretación gramatical aglutina el elemento literal (según el sentido de sus palabras); histórica (teniendo en cuenta los antecedentes del precepto o norma), sistemática (en relación con el contexto), y lógica (atendiendo a la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada);

b) la segunda reúne al elemento sociológico (según el espíritu y finalidad de aquellas) y lo completa con el teleológico.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha resaltado, con carácter general, la importancia del elemento sociológico, entre otras, Sentencia de 28 de abril de 2005, sin perjuicio de poner énfasis en que debe utilizarse con tino y cautela aplicándolo, en numerosas ocasiones, entre las que cabe citar las Sentencias de 17 de mayo de 1982; 6 de junio de 1984; Sentencia de 10 de diciembre de 1984; Sentencia de 13 de julio de 1994; Sentencia de 18 de diciembre de Sentencia de 13 de marzo de 2003, etc.

OBJETO Y FINALIDAD

A la vista del disperso Marco legal y Jurisprudencial así como el hecho de que las Normas urbanísticas municipales datan de 1995, la prolíja casuística existente, se trata de clarificar que se entiende por usos propios ligados a la actividad productiva y la utilización racional de los recursos naturales y por ende no sujetos a AUS, de aquellos otros usos excepcionales sujetos a AUS y en su caso usos provisionales admisibles en suelo no urbanizable también sujetos a AUS.

1. USOS PROPIOS.

Las actividades agropecuarias, entendidas en sentido amplio, constituyen el eje vertebrador del suelo no urbanizable, siendo indiscutible la importancia que las actividades agrícolas, ganaderas, forestales y de similar naturaleza representan para el desarrollo económico y social, tanto en su dimensión productiva como en la multifuncional, a través de explotaciones agropecuarias en las que pueden desarrollarse actividades principales (obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales y su venta sin transformación) o complementarias (transformación y comercialización de los productos). Ambas actividades, en cuanto se desarrollan generalmente sobre suelo no urbanizable, adquieren asimismo una dimensión urbanística y territorial que no puede obviarse desde el momento en que suponen un uso del suelo que en no pocas ocasiones precisará de diferentes construcciones o instalaciones que justifican la intervención de la Administración urbanística a través de los correspondientes procedimientos de autorización.

Ahora bien, como ya hemos señalado, tanto la norma básica estatal (art 13 Real Decreto Legislativo 7/2015) como la normativa autonómica (art. 95 Ley 13/2015 SNU protegido por el planeamiento o inadecuado) introducen en sus redacciones la expresión «vinculación» (o expresiones similares: “ligadas”) como hito que permitirá deslindar los usos que se encuentren real y directamente relacionados con el uso primario del suelo de aquellos otros que no lo estén.. No obstante, nos encontramos ante un concepto jurídico indeterminado cuya aplicación práctica, en ausencia de norma que lo dote de contenido reduciendo el «margen de incertidumbre», exige una compleja labor de interpretación y determinación de cada supuesto de hecho en la que adquirirán relevancia esencial las peculiaridades derivadas de las prácticas agropecuarias tradicionales propias de cada territorio, el problema surge cuando el planeamiento



correspondiente no determina y delimita de forma clara y precisa los criterios o circunstancias sobre los que ha de sustentarse la «vinculación» de la construcción al uso primario del suelo, como ocurre en las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Torre Pacheco, en estos casos es necesario acometer una compleja labor de determinación de dicho concepto jurídico, así la Jurisprudencia y la doctrina han sintetizado tres características fundamentales e íntimamente interrelacionadas sobre la interpretación del concepto «vinculación» de una construcción a una explotación agraria que serían:

1. «relación funcional», «carácter instrumental» y «accesoriedad» entre la construcción y el destino agropecuario de la finca.
2. «necesidad» de la construcción para la gestión ordinaria de la explotación.
3. «proporcionalidad» de la construcción agropecuaria con el tamaño de la explotación y de la finca.

A las que cabe añadir nuevos elementos interpretativos sobre la base del “principio de desarrollo sostenible” que necesariamente ha de imbuir la actividad de las Administraciones Públicas en general y la urbanística y territorial en particular de acuerdo con el art. 3 Real decreto Legislativo 7/2015, es decir también se desprende dicha vinculación de aquellas construcciones e instalaciones necesarias para la consolidación de una agricultura sostenible y eco-eficiente.

El alcance de los usos propios debería estar recogido en el planeamiento general, dado que nuestras NNSS no recogen dichas aclaraciones, se ha procedido a la interpretación y estudio de dichos posibles usos, quedando determinados del siguiente modo.

Se consideran usos propios y por lo tanto se permitirán mediante el título habilitante correspondiente:

Uso Agrícola, podrán considerarse que son usos propios todas aquellas instalaciones vinculadas a la producción agrícola donde se realicen labores del producto agrícola para su distribución siempre que no exista una transformación del producto, se justifique la necesidad de que la instalación deba estar en las inmediaciones del suelo de producción para evitar desplazamientos de toneladas de producto y la materia prima que se gestiona no exceda de la capacidad productiva de la explotación, debiéndose tener en cuenta el régimen de explotación (societario, cooperativa, u otros..). Estas instalaciones deberán cumplir;

- Art. 412 de las NNSS en cuanto a la parcela mínima.
- Art. 415 de las NNSS en cuanto a la altura máxima.
- Art. 416 de las NNSS en cuanto a retranqueos.
- Modificación nº 64 de las NNSS (modifica art. 418) en cuanto a usos, ocupación de la parcela y edificabilidad.

Uso Agropecuario, podrán considerarse que son usos propios todas aquellas instalaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas que realicen los procesos de conservación de los productos para su distribución, siempre que sea sobre los productos de la explotación. Estas instalaciones deberán cumplir;

- Art. 412 de las NNSS en cuanto a la parcela mínima.
- Art. 415 de las NNSS en cuanto a la altura máxima.
- Art. 416 de las NNSS en cuanto a retranqueos

- Modificación nº 64 de las NNSS (modifica art. 418) en cuanto a usos, ocupación de la parcela y edificabilidad.

Del mismo modo serán usos propios los almacenamientos de los residuos orgánicos ganaderos (purines, estiércoles, etc..) cuyo uso sea como fertilizantes para explotaciones agrícolas y no se les realice transformación para generar otros productos. Estas instalaciones deberán cumplir;

- Art. 412 de las NNSS en cuanto a la parcela mínima.
- Art. 413 de las NNSS en cuanto a ocupación máxima.
- Art. 415 de las NNSS en cuanto a la altura máxima.
- Art. 416 de las NNSS en cuanto a retranqueos.
- Para los almacenamientos de residuos orgánicos ganaderos se considerará que deben cumplir las distancias establecidas en el art. 219 de las NNSS (modificación 41) y se podrá equiparar por analogía a la categoría 2ª con clase de ganado resto.

Resto actividades sector primario, podrán considerarse que son usos propios todas aquellas instalaciones vinculadas a la producción o extracción donde se realicen labores del producto para su distribución siempre que no exista una transformación del mismo. Estas instalaciones deberán cumplir con la normativa para construcciones en suelo no urbanizable establecido en las NNSS.

No obstante aunque estos usos puedan autorizarse por el título habilitante correspondiente no estarán exentos del trámite ambiental preceptivo para su apertura o instalación, así como tampoco de las autorizaciones sectoriales que les sean precisas.

2. INSTALACIONES PROVISIONALES.

En la misma línea también se pretende acotar los requisitos y condiciones para usos instalaciones provisionales, así:

Partiendo del art. 111 Ley 13-2015, citada que establece:

“Artículo 111. Usos y obras provisionales.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en este título para cada clase y categoría de suelo, podrán admitirse, en los supuestos señalados, usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial, la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico con tal carácter, y se consideren compatibles con la ordenación por no dificultar su ejecución, y siempre que se justifique su necesidad y su carácter no permanente, atendidas las características técnicas de las mismas o la temporalidad de su régimen de titularidad o explotación.

2. En suelo no urbanizable solo se autorizarán, previo informe de la dirección general competente en materia de urbanismo, los usos provisionales y las instalaciones requeridas para su implantación, pero en ningún caso obras ni construcciones que tengan carácter de edificación.

3. El titular deberá comprometerse a la suspensión del uso o demolición de las obras e instalaciones cuando el ayuntamiento, motivadamente, lo solicite, renunciando expresamente a ser indemnizado. En la licencia municipal se hará constar el carácter provisional de la misma y, en su caso, el plazo señalado para su caducidad, lo que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.



4. Para asegurar el cumplimiento de esta limitación y garantizar la reposición del suelo a su estado anterior u original, se exigirá depósito o aval en cuantía suficiente.”

Podrán concederse autorizaciones para usos excepcionales de carácter provisionales siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Las instalaciones pretendidas no podrán generar ninguna nueva construcción edificatoria, solo serán admisibles instalaciones, vallados, adecuación de edificaciones existentes, nunca ampliación, etc.
- El uso pretendido no podrá ser contrario al planeamiento general ni estar expresamente prohibido en el mismo. Las NNSS no establecen ningún uso como prohibido.
- Las instalaciones no podrán poner en peligro el uso habitual de la zona, (agrícola, ganadero), lo cual debe quedar justificado en la memoria de la autorización.
- Deberá justificarse la necesidad de ubicación en suelo no urbanizable.
- En la autorización se impondrá plazo de la provisionalidad, el cual podrá establecerse según la situación del mismo no siendo nunca superior a 10 años, momento en el que deberá revisarse la situación del uso provisional y comprobar si procede o no continuar, no obstante el ayuntamiento tendrá en cualquier momento la potestad de exigir el desmontaje de la actividad porque así lo estime necesario para el desarrollo del planeamiento o infraestructuras que precisen la retirada de la actividad.
- Deberá justificarse toda la normativa sectorial aplicable en función del uso y actividad, a excepción de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia (Informe del Servicio jurídico-administrativo de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda, de 21-07-2016, elevado a Orden y publicado en SITMURCIA)
- Deberá aportarse compromiso de suspensión o demolición en el momento en que se le solicite motivadamente, sin derecho a indemnización, con sus avales correspondientes.
- Deberá inscribirse en el registro de la propiedad la provisionalidad del uso autorizado.

3. USOS EXCEPCIONALES POR INTERÉS PÚBLICO Y UTILIDAD SOCIAL.

El resto de usos estarán sujetos al Régimen de Autorización excepcional por interés público o utilidad social siguiendo para su aprobación el régimen previsto en el art 104 de la Ley 13/2015, citada e - Instrucción aprobada por Orden de la Consejería de Presidencia y Fomento, de 13-12-2017, BORM nº 289, de 16-12-2017.

En Torre Pacheco a 12 de Marzo de 2018

Técnico de Adm. General
Responsable del Servicio

Arquitecta Municipal
Jefa Sección Urbanismo