



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

Expediente: _____

Asunto: Régimen a aplicar a edificación destinada a bar situada en suelo no urbanizable de protección agrícola

Localidad: _____

Con fecha de entrada en este servicio el 23 de Marzo de 2023, se recibe solicitud de informe suscrita por el Sr Alcalde presidente del Ayuntamiento de _____ del siguiente tenor literal.

En nuestro municipio existe una edificación destinada a bar desde hace más de 70 años, se encuentra ubicada en suelo de especial protección agrícola. Dicha edificación ha sufrido reformas arquitectónicas y la actividad fue ampliada a restaurante.

El propietario considera que la edificación se encuentra en situación de fuera de ordenación y, por tanto, puede aplicarse lo dispuesto en la Disposición Adicional Undécima de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, que señala que las instalaciones, construcciones y edificaciones en suelo rústico, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. Se exceptúan de este régimen aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que afecten a bienes catalogados o declarados de interés cultural o que se hayan ejecutado sobre bienes de dominio público.



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

Desde el Servicio Técnico y Jurídico Municipal consideran la edificación ha sufrido modificaciones en su tipología por lo que el régimen a aplicar sería el de actuación disconforme. Las modificaciones se perciben por primera vez en la ortofoto de SIGPAC de 1997 a 2003 y consiste en la ejecución de porche cerrado anexo a la edificación original para ampliación de la zona de restaurante.

Por ello, solicitamos del Servicio de Asesoramiento a Municipios de la Excm. Diputación provincial de Cáceres, informes técnico y jurídico en relación a las cuestiones planteadas y el régimen a aplicar a la edificación

Analizada la normativa de aplicación, se emite el presente

INFORME

Las construcciones ubicadas en suelo rústico finalizadas antes del 25 de Mayo de 1975, fecha de la entrada en vigor de la ley 19/1975, sin licencia se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que se cumplan 3 condiciones referidas a la fecha de entrada en vigor de la ley:

- Que estuvieran finalizadas
- Que mantengan el uso que tenían
- Que mantengan las características tipológicas.

Por la información aportada en la solicitud, la edificación original ejecutada hace más de 70 años, si reunía estas condiciones, por lo que, a la entrada en vigor de las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento de _____ el 15 de Febrero del año 90, la edificación inicial paso a tener la condición de fuera de ordenación.

Sin embargo, como se acredita en la solicitud, en un periodo no precisado entre 1997 y 2003, la construcción inicial se modifica , ampliándola mediante un porche



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

cerrado, con lo que se produce una alteración tipológica. En relación al uso entendemos que el uso realizado no se ha visto alterado desde el punto de vista urbanístico: las NN.SS de _____, no establecen diferencia entre un uso exclusivo de bar y el de bar restaurante.

Por ello, a la entrada en vigor de la actual Ley 11/2018 de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS) el 27 de Junio de 2019, la edificación existente incumple las condiciones para considerar que poseía título habilitante.

Su régimen, al resultar inatacable dado el tiempo transcurrido desde la alteración constructiva, es de situación de actuación disconforme.

Desde el punto de vista del uso y por remisión al artículo 180 del reglamento general de la LOTUS (Decreto 143/2021), la diferencia entre ambos es que mientras en el régimen de fuera de ordenación:

“Las edificaciones, construcciones e instalaciones mantendrán, hasta que no se ejecute el plan, el uso autorizado, salvo que el nuevo plan de manera expresa impida el uso preexistente por razones justificadas de interés general.

En el de situación de actuación disconforme:

“(…) 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”

Por su parte, el artículo 192.2 del reglamento referido establece:

“2. El órgano competente municipal, previo informe técnico y jurídico, podrá otorgar la licencia de primera ocupación o primera utilización de actuación



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

*disconforme, a aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones ejecutadas sin la cobertura de título habilitante que, previo reconocimiento expreso municipal, se encuentren en esta situación en los términos previstos en el artículo 180 del presente Reglamento, con la finalidad de posibilitar **su ocupación o utilización mediante el desarrollo o funcionamiento de cualquier tipo de uso o actividad amparado en el planeamiento (...)***”

Es decir, que en una edificación en situación de actuación disconforme el mantenimiento del uso existente solo es posible si el uso está permitido por el planeamiento.

El artículo 6.7 de las NN.SS vigentes en _____, que establece las condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección agrícola en la que se sitúa la edificación objeto de consulta determina:

“En esta clase de suelo se prohíbe la construcción de cualquier instalación o edificación que no esté relacionada con el destino agrícola de las fincas, o que produzca vertidos líquidos o sólidos, tanto superficiales como subterráneos.”

Si bien dicho artículo no establece un régimen de usos específico, se deduce de su redacción que no están permitidos aquellos usos que sean distintos del destino agrícola de las fincas y por tanto el de bar restaurante.

A criterio de quienes suscriben este informe, no es posible mantener el uso existente de bar restaurante en una edificación en situación de actuación disconforme ubicada en el suelo no urbanizable de protección agrícola establecido por las NN.SS de _____.

Sin embargo, bastará con que se supriman las edificaciones añadidas con posterioridad a Mayo del año 75, para que el edificio recupere la condición de fuera de



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

ordenación, y, en consecuencia puede ser ejercida la actividad, ya que el artículo 142.1 y en relación a las edificaciones fuera de ordenación:

“Las edificaciones, construcciones e instalaciones mantendrán, hasta que no se ejecute el plan, el uso autorizado, salvo que el nuevo plan de manera expresa impida el uso preexistente por razones justificadas de interés general.(...)”

En este caso el uso establecido con anterioridad a mayo del 75 ha de entenderse como uso autorizado.

En cualquier caso, analizado el entorno en el que se ubica el establecimiento, vemos que se encuentra notablemente alterado, con unas características de densidad edificatoria y de usos más propio del suelo urbano que de un suelo no urbanizable de protección agrícola. Se sugiere que cuanto antes se acometa una actualización de planeamiento que responda a la realidad edificatoria y de usos existente.