

1. Actuaciones Ordinarias en Suelo Rústico (AOSR)

Las actuaciones ordinarias (ver listado en apartado siguiente de esta NTU) son aquellas que deben llevarse a cabo en suelo rústico debido a su relación con la **explotación de los recursos naturales** presentes en dicho suelo. Estas actuaciones están limitadas por lo que la LISTA identifica como **usos ordinarios**: agropecuario, minero, energías renovables y, en sentido amplio, **cualquier otro que no implique transformación de la naturaleza rústica de los terrenos (es decir, pérdida irreversible de capacidad vegetativa)**. Sin perjuicio de los informes sectoriales que requieran, el ayuntamiento las autoriza mediante **licencia directa**.

Por tanto, podrán obtener licencia sin autorización previa alguna cuando sean **compatibles (o no esté expresamente prohibidas en las categorías de suelo rústico preservado o común)** con la **ordenación territorial y urbanística**, quedando sujetas a la **limitación y requisitos** de la legislación y los planes sectoriales que compete aplicarles por razón de su materia.

En suelos rústicos **especialmente protegidos y preservados**, las actuaciones **quedan sometidas a la defensa y mantenimiento** que motivaron estas (los Planes de ordenación de los recursos naturales prevalecen sobre el resto de instrumentos). Por este motivo, la sentencia TC de 13/02/24 exceptúa la implantación en estas categorías como usos ordinarios al uso minero y de energía renovable.

2. Tipos de AOSR.

La LISTA considera AOSR:

- a) Las necesarias para **normal funcionamiento y desarrollo de usos ordinarios**. Incluye las que demanden actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas.
- b) Edificaciones **uso residencial** necesarias para el desarrollo usos ordinarios.
- c) **Infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos** no previstos en los instrumentos y que deban transcurrir por suelo rústico.
- d) **Actuaciones** de conservación, mantenimiento y mejora del **hábitat rural diseminado** que estén previstas en los Planes especiales que los ordenan.

Pueden consistir en: **Obras, Construcciones, Viarios, Infraestructuras, Instalaciones y servicios técnicos y Edificaciones**. Respecto a estas últimas, el Reglamento general de la LISTA identifica como actuaciones ordinarias en suelo rústico las siguientes **tipologías**:

- Edificaciones necesarias para **agricultura y actividades forestales**:
 - Casetas de apero.
 - Naves destinadas a:
 - Almacenamiento de producto fitosanitario y de maquinaria.
 - Instalaciones que necesite la explotación.
 - Infraestructuras de riego.
- Edificaciones necesarias para **ganadería**:
 - Cuadras y establos.
 - Vaquerías.
 - Porquerizas.
 - Corrales.
 - Colmenas.
 - Tentaderos.
- Edificaciones / actuaciones para **actividades complementarias de primera transformación y comercialización**:
 - Almacenamiento.
 - Manipulación y envasado de productos.
 - Actividades industriales y artesanales que generan valor a partir de materias primas.

Debiendo cumplirse los siguientes **requisitos adicionales*** a los indicados en el apartado siguiente de esta NTU:

- Sean materias primas **generadas en la misma explotación**.
- Contribuyan al **sostenimiento de la actividad principal**.
- Se acredite la **unidad** de la misma.
- Sirven **exclusivamente a la explotación** que justifica su implantación.
- La superficie de edificación vinculada **< 2.500 m²**.

* De excederse estos, se estaría en el caso de una **actividad industrial agraria** que se considera AESR ([ver NTU 9](#))

- Edificaciones de **uso residencial** necesarias para (= vinculadas al) desarrollo de los usos ordinarios, debiendo cumplir lo siguiente:
 - Justificación de las **condiciones** (adicionales a las indicadas en el apartado 3 de esta NTU) que acreditan la **necesidad de implantación de una vivienda** como actuación ordinaria:
 - a) Finca **destinada a explotación** que necesita una vivienda para la actividad que se desarrolla en ella.
 - b) **Unidad** técnica, económica o empresarial o dentro de cooperativa o similar.
 - c) Inversión económicamente **viable y amortizable** en un plazo de tiempo en relación a los ingresos que genera.
 - d) Destinada a **residencia habitual** de sus ocupantes y justificada en funciones de **vigilancia, gestión o control**.
 - Cuando sea edificación residencial para **alojamiento de temporeros**, además debe acreditarse:
 - a) Necesidad alojamiento **en base a ciclos agrícolas, volumen de producción**, e imposibilidad atender demanda en edificios existentes.
 - b) **Alojamiento transitorio**. Será actuación extraordinaria si el alojamiento sirve a un conjunto de explotaciones, haya más de 16 trabajadores o se destine a usos fuera de temporada agrícola.
 - c) Que el ayuntamiento no posea **solares dotacionales** donde sea compatible el alojamiento de temporeros.
 - La licencia para residencial como uso ordinario se condiciona a la acreditación de la **puesta en servicio de la explotación**. Además, mediante nota marginal en registro de la propiedad, debe establecerse el **compromiso de mantenimiento** de la vinculación en las transmisiones.

3. Requisitos que deben cumplir las AOSR.

Las AOSR deben cumplir los siguientes requisitos generales:

- Ser **compatibles con el régimen del suelo rústico**, con los instrumentos de **ordenación territorial y urbanística**, las **Normas de aplicación directa** y la legislación y planes **sectoriales**.
- No **inducir a la formación de nuevos asentamientos**.
- Ser **adecuadas** al entorno rural donde se ubican y mantener, en lo esencial, las condiciones propias del suelo rústico
- **Conservar el suelo**, mantener las **condiciones ambientales del territorio** y considerar su **integración paisajística**
- **Conservar las edificaciones** existentes conforme a su régimen jurídico y **optimizar** el patrimonio ya edificado.
- Requerir una superficie **ocupada edificación inferior al 2% de la superficie** de parcela.
- Ser **adecuadas y proporcionadas** al uso que justifique su implantación, lo que se concreta en las siguientes condiciones:
 - a) En el caso de explotaciones, la **inversión económica será viable**.
 - b) Las autorizaciones **infraestructuras** servicios básicos y telecomunicaciones responderán a criterios de:
 - Minimización de impacto sobre espacios naturales y patrimonio
 - Integración paisajística
 - Funcionalidad y eficiencia
 - Menor coste económico
 - c) Las actuaciones que contemplen estas infraestructuras, justificaran su trazado y características en **proporción a demanda** y que **no inducen formación de nuevos asentamientos**.
 - d) En edificaciones con uso distinto al residencial, **están prohibidas** (salvo exigencia legislación sectorial) dependencias propias de vivienda y huecos de fachada que **induzcan a ejecutar una vivienda**.
 - c) En general, las edificaciones y construcciones se realizarán con las condiciones de **tipología y de estética** características del suelo rústico donde se ubican y presentarán sus **fachadas y cubiertas terminadas**, respetando las determinaciones de **integración paisajística** (Catálogos de paisaje).
 - d) Prohibición de **contenedores de transporte** para destinarlos a otros usos y los **elementos de publicidad** no institucional
 - e) Prohibición de **muros de cerramiento con elementos ciegos**.

En cuanto a los **requisitos específicos**, además de los mencionados para las actuaciones complementarias de primera transformación y comercialización y el residencial vinculado, en el caso de los proyectos de **generación de energías renovables** se requerirá (**art. 12 Ley 2/2007**) prestación de garantía de restitución de los terrenos a su estado original.

4. Trámite de autorización de las AOSR.

Basta con la licencia urbanística para autorizar las AOSR. Estas habilitan para un uso concreto y modificarlo requiere nueva licencia.

En edificaciones existente en situación de fuera de ordenación o asimilado a fuera de ordenación **no se permiten las actuaciones que supongan un mayor incumplimiento**.

Las actuaciones ordinarias y extraordinarias requieren **informe incidencia territorial*** cuando se considere que trascienden el ámbito municipal. Son **actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio** las siguientes:

1. Actividades de **intervención singular** cuya incidencia trascienda el ámbito municipal tales como:
 - a) **Actuaciones extraordinarias** en suelo rústico con incidencia supralocal así como las que se localicen en:
 - Suelo rústico **especialmente protegido** por legislación sectorial.
 - Suelo rústico **preservado** por planificación territorial.
 - Espacio **litoral**.
 - b) Las **actuaciones ordinarias** en suelo rústico que conlleven:
 - 1º Transformaciones en regadío ≥ 500 Ha
 - 2º Embalses ≥ 15 hm³
 - 3º Infraestructuras para renovables que ocupen ≥ 150 Ha o situadas < 3 km de asentamientos u otras infraestructuras de igual naturaleza
 - 4º Edificaciones e instalaciones para las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de materias primas o Infraestructuras no previstas en Instrumentos de ordenación ni en planificación territorial cuando se localicen en suelo:
 - Especialmente protegido por legislación sectorial.
 - Preservado por planificación territorial.
 - Espacio litoral.
 - c) Actividades que tengan por objeto o afecten a:
 - 1º Red de carreteras, ferroviaria, puertos y aeropuertos.
 - 2º Red de centros de transporte de mercancías y actividades logísticas y de transporte.
 - 3º Infraestructuras supralocales de ciclo del agua.
 - 4º Infraestructuras supralocales de tratamiento de residuos.
 - 5º Equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal.
2. Inversiones empresariales declaradas de **interés estratégico de Andalucía** (hay que valorarlas en cada caso)

* Informe de incidencia territorial

1. Es requerido **antes de la autorización** de la actuación con incidencia en la ordenación territorial y será **vinculante** en ausencia de instrumento de ordenación o plan o cuando la actuación no esté contemplada en ellos.
2. Emitido por la Consejería con competencia en ordenación del territorio, versará sobre:
 - Coherencia territorial.
 - Medidas correctoras, preventivas o compensatorias.

El **proyecto que defina la actuación** debe incorporar documentación necesaria para valorar incidencia previsible en la Ordenación del territorio y paisaje, considerando la posible afección a:

- Sistema de asentamientos.
- Infraestructuras de comunicaciones y transportes.
- Infraestructuras del ciclo del agua, energía y telecomunicaciones.
- Uso, aprovechamiento y conservación de los recursos naturales básicos.
- Suelos especialmente protegidos o preservados.

3. Plazo de emisión: **2 meses**. Silencio **negativo**.

4. Si hay discrepancias en actuaciones de la Junta de Andalucía, se resolverán en Consejo de gobierno.

(Más información en los artículos 20 y 21 [LISTA](#) y los artículos 22 a 29, 71 y 72 del [Reglamento general de la LISTA](#))

Juan Pedro Sánchez García
marzo 2024

Departamento de Asesoramiento y Formación