

ASUNTO: *“Sobre licencia urbanística de obras, para de reforma de nave en suelo rústico”.*

0185/23

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:

LICENCIA URBANÍSTICA	OBRAS - _____
SOLICITANTE	_____
DESCRIPCIÓN	Sustitución de cubierta
EMPLAZAMIENTO	Poligono __, Parcela __ - TM _____
PROYECTO / REDACTOR	Proyecto básico y de ejecución _____ - ARQUITECTO
VISADO	No consta

- Solicitud de licencia de obras, debidamente cumplimentada y firmada, presentada con fecha _/_/_.
- Proyecto básico y de ejecución, redactado por _____ - Arquitecto (contenido parcial).
- Escrito de la Dirección General de Sostenibilidad de _/_/_, sobre no sometimiento a evaluación de impacto ambiental.

- Autorización Administrativa de _/_/_, otorgada por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, al estar situada la construcción en zona de policía de la rivera de _____.

2. LEGISLACIÓN APLICABLE.

- 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.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS).
- Reglamento de servicios de las Corporaciones locales, aprobado por el Decreto de 17 de junio de 1955 (RSCL).
- Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.
- Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
- DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.
- Plan General Municipal de _____, aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, BOP nº ___, de _/_/___ (normativa refundida actualizada a 09/11/2021).

3. FONDO DEL ASUNTO.

1º. El artículo 143.2.a) de la LOTUS define la licencia como “... *autorización administrativa por la que se permiten de forma expresa las actividades urbanísticas descritas, se otorgan con anterioridad a la realización de la actividad, y suponen un control administrativo de su adecuación a la legalidad urbanística.*” Por su parte, el artículo 146.1 de la LOTUS, sujeta a licencia de obras de edificación, construcción e instalación los actos de:

“d) Las obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una

variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

p) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística u ordenanzas municipales."

Además, la disposición adicional undécima, sobre "Edificaciones anteriores a la ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la ley del suelo y ordenación urbana", viene a diferenciar el régimen jurídico de las edificaciones en dicha situación al establecer en el párrafo primero 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." A este respecto el informe técnico destaca que no se daría el supuesto de fuera de ordenación y señala que *"La edificación no tiene declaración de la situación legal de ruina urbanística, no afecta sobre bienes catalogados y no se ha ejecutado sobre dominio público. Dicha edificación se ha constatado por fotografías aéreas que data de en torno a 1940, coincidiendo con la fecha recogida en catastro, se puede apreciar por las mismas que sigue manteniendo el uso y la tipología edificatoria."*

2º. Conforme al artículo 147.2 de la LOTUS, el procedimiento se iniciará a instancia de la persona interesada, debiendo acompañarse la siguiente documentación:

a) "Memoria descriptiva de la actuación sujeta a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.

b) Las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como de las concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta."

Por lo que respecta al proyecto básico y de ejecución presentado, está redactado por Arquitecto, técnico que sería competente conforme al apartado a) del artículo 2.1 de la LOE, en relación con el artículo 10.1 de la misma norma. Se considera suficiente tanto para la tramitación de la licencia (para lo que bastaría el proyecto básico) como para la ejecución de las obras, conforme a lo señalado en los artículos 157.6 de la LOTUS que, tras determinar la insuficiencia proyecto básico para iniciar las obras exige con total claridad un proyecto de ejecución ajustado a sus determinaciones. A mayor abundamiento, a esa misma conclusión se llega a la vista de lo señalado en el artículo 6.1.3 del CTE: “3. A efectos de su tramitación administrativa, todo proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución. Cada una de estas fases del proyecto debe cumplir las siguientes condiciones:

- a) El proyecto básico definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido será suficiente para solicitar la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio. Aunque su contenido no permita verificar todas las condiciones que exige el CTE, definirá las prestaciones que el edificio proyectado ha de proporcionar para cumplir las exigencias básicas y, en ningún caso, impedirá su cumplimiento; y
- b) El proyecto de ejecución desarrollará el proyecto básico y definirá la obra en su totalidad sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el básico, ni alterarse los usos y condiciones bajo las que, en su caso, se otorgaron la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, salvo en aspectos legalizables. El proyecto de ejecución incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, en su caso, deban desarrollarlo o completarlo, los cuales se integrarán en el proyecto como documentos diferenciados bajo la coordinación del proyectista.”

En cuanto al visado, como se ha señalado, en la documentación facilitada no existe constancia del visado colegial obligatorio, exigido por el artículo 2.a) del RD 1000/2010.

Asimismo, en aplicación del apartado b) del artículo 147.2 de la LOTUS, se ha incorporado al expediente resolución de la Confederación Hidrográfica del Guardiana de _/_/_, mediante la que se autoriza al interesado para la ejecución de obras consistentes *“... en la reconstrucción de una nave agrícola mediante la consolidación del cerramiento estructural de la misma y el restablecimiento de su cubierta sin que, con las obras proyectadas, se pretenda aumentar la superficie construida. La edificación está conformada por una geometría sencilla de _____ m² de superficie, distribuida en una sola planta y sin disponer de sistemas de saneamiento y abastecimiento.”*, que se llevarán a cabo con sujeción a las condiciones generales y particulares que se relacionan.”

Por último, por lo que concierne al artículo 147.3, consta escrito de la Dirección General de Sostenibilidad, de _/_/_, mediante el que se notifica el *“... no sometimiento a evaluación de impacto ambiental del proyecto de “Obra para reemplazar tejado de nave para guardar aperos de _____ m² de superficie”, ubicada en la parcela __ del polígono __ del término municipal de _____, promovido por D. _____.”*

3º. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 21.1.g) de la LBRL el órgano competente para acordar lo que proceda es la Alcaldía.

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