



ASUNTO: URBANISMO/

Posibilidad de cambio de uso de actividad.

002/15

JM

INFORME

I. HECHOS. ANTECEDENTES

Escrito del Ayuntamiento, solicita informe donde se analice la posibilidad de realizar un cambio de uso de actividad_____

II. LEGISLACIÓN APLICABLE

— Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

— Normas Subsidiarias de XX.



III. FONDO DEL ASUNTO.-

PRIMERO.-Que según se desprende del artículo 8 apartados 2.3 disponen que:

No se podrán conceder licencias de obra dentro de ninguna Unidad de Actuación que no haya sido desarrollada mediante Plan Parcial, Plan Especial, Programa de Ejecución o el Instrumento de planeamiento necesario establecido por la legislación o el planeamiento general, y que además tenga aprobado definitivamente el correspondiente proceso de equidistribución de beneficios y cargas (proyecto de reparcelación, junta de compensación...), por sistema de ejecución correspondiente

SEGUNDO: Que en términos similares se pronuncia el artículo 8 en el apartado 2.4 que añade que:

No se podrán conceder Licencias de 1.^a Ocupación y Habitabilidad dentro de ninguna Unidad de Actuación que no haya sido desarrollada mediante Plan Parcial, Plan Especial, Programa de Ejecución o el Instrumento de planeamiento necesario establecido por la legislación o el planeamiento general, y que además tenga aprobado definitivamente el correspondiente proceso de equidistribución de beneficios y cargas (proyecto de reparcelación, junta de compensación...), por sistema de ejecución correspondiente

TERCERO: Se desprende de los preceptos transcritos que no es viable conceder alguna de las autorizaciones a las que hemos hecho referencia en el punto anterior en tanto en cuanto no se proceda al desarrollo y a la ejecución urbanística de la Unidad de Actuación, mediante los trámites legalmente previstos.

CUARTO: Que se desprende de las fotografías y la documentación aportada que los terrenos donde se ubica la Cooperativa se encuentran urbanizados pudiendo tener la condición de solar, según la definición de solar prevista en el preámbulo de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre de la cual se transcribe un resumen :



“2.3. Solar: la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación y urbanística y, como mínimo, los siguientes

1. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.
2. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
3. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio.
4. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

QUINTO: Que debido a la ejecución asistemática de la unidad de actuación parece que esta se encuentra en un proceso de desarrollo urbanístico muy avanzado , siendo conveniente su regularización para poder emitir el informe de compatibilidad urbanística con carácter favorable, este procedimiento de regularización podría operar por un lado ,mediante la aprobación o modificación del Plan General de Ordenación Urbana o bien según lo dispuesto en los apartados transcritos del artículo 8 de las Normas Subsidiarias de XX siempre que sea viable dicho desarrollo .

CONCLUSION

Que en las condiciones actuales de la unidad de actuación no es posible emitir el informe de compatibilidad urbanística como pretenden los administrados, pero que debido al avanzado desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación se debería intentar la regularización de la Unidad de Actuación por cualquiera de los mecanismos previstos en la normativa reguladora de la materia.

Badajoz, marzo de 2015.
