

**ASUNTO: LICENCIAS**

**Sobre licencia para construcción de nave industrial en suelo urbanizable integrado en un SECTOR que no cuenta con programa de ejecución aprobado.**

**374/16**

**E**

**\*\*\*\*\***

## **INFORME**

### **I. HECHOS. ANTECEDENTES.-**

Escrito del Sr. Alcalde del Ayuntamiento de XXXX sobre el asunto epigrafiado y en el que manifiesta que por un vecino se solicita licencia para la construcción de una nave industrial, invocando el contenido del artículo 13.3 de la LSOTEX (Modificado por Ley 9/2010). No incluido en actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.

El suelo formaba parte de otra de mayor extensión que incluía suelo URBANO consolidado que cuenta con ordenanza para su desarrollo y que fue segregado.

Sin embargo, el suelo objeto de edificación es calificado URBANIZABLE integrado en un SECTOR sujeto a la aprobación de PROGRAMA DE EJECUCIÓN, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Se interesa saber:

¿Qué tipo de construcción, edificación o instalación podría implantarse en mencionada parcela sin el previo desarrollo urbanístico del SECTOR al que pertenece?

¿Podría, caso de autorizarse, hacerse extensible la aplicación para cada una de las parcelas que constituye el SECTOR y de forma individualizada?

¿Podría prescindirse el desarrollo de las infraestructuras necesarias y en su caso cada parcela actuaría como unidad autónoma?

## **II. LEGISLACIÓN APLICABLE**

-Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura -LSOTEX-

## **III. FONDO DEL ASUNTO**

PRIMERO.- Ostentando los terrenos la clasificación de suelo urbanizable, deberemos aplicar el régimen previsto para esta clase de suelo en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura -LSOTEX- .

En este sentido, el art. 30 LSOTEX establece que en el suelo urbanizable mientras no cuente con programa de ejecución aprobado, rige el régimen propio del suelo no urbanizable común, no pudiendo aprobarse ni autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en dicha Ley y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

A este respecto, el art. 13.3 LSOTEX establece que los propietarios de suelo urbanizable gozan del derecho realizar, mientras no cuente con programa de ejecución aprobado, los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios. De igual modo, recoge el derecho a solicitar y -de ser procedente a tenor del régimen y la ordenación urbanísticos de pertinente aplicación- obtener, con carácter excepcional y mientras no cuente con programa de ejecución aprobado,

autorización para ejecutar las obras y desarrollar los usos que, excediendo del derecho a realizar los actos anteriormente vistos, se legitimen expresamente por los planes de ordenación del territorio y el Plan General municipal, así como, en su caso, los instrumentos previstos en la legislación de protección ambiental, en los términos previstos en esta Ley, con carácter meramente provisional y a reserva de la demolición y el cese, respectivamente, a requerimiento municipal y sin indemnización.

Por consiguiente, las únicas construcciones que pueden implantarse en suelo urbanizable mientras no cuente con el programa de ejecución aprobado son las obras provisionales anteriormente citadas, carácter que no parece que revista la nave industrial cuya ejecución pretende el interesado, por lo que no procederá su autorización.

SEGUNDO.- Las licencias de obras y usos provisionales se rigen por lo dispuesto en el art. 187 LSOTEX, que establecen que:

*“Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable y en el no urbanizable común, así como en parcelas y solares sin edificar en suelo urbano, consolidado o no, obras justificadas de carácter provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, y usos temporales que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse, y cesar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.*

*1. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:*

*a) Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.*

*b) Que no se trate de usos residenciales.*

*La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto para las licencias de obras, edificaciones e instalaciones.”*

En consecuencia, cumpliendo dichos requisitos y siguiendo el procedimiento de concesión de las licencias de edificación, podrán autorizarse en las parcelas de suelo urbanizable del sector obras y usos provisionales.

TERCERO.- Por último, decir que no cabe considerar un desarrollo urbanístico autónomo de cada una de las parcelas, por cuanto la gestión del suelo urbanizable está supeditada a la aprobación por la Administración del correspondiente programa de ejecución, que es el que determina el ámbito espacial concreto que delimita la actuación, la vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del sector en el marco de la correspondiente unidad de actuación, así como el que establece las condiciones para su desarrollo y, en suma, el que otorga a los propietarios el derecho al aprovechamiento urbanístico (art. 31 LSOTEX), pues no olvidemos que el programa de ejecución, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, es un presupuesto obligatorio de la actividad de ejecución respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad de actuación (art. 117 LSOTEX).

#### **IV. CONCLUSIONES**

1ª. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable que no cuenten con programa de ejecución aprobado quedan sujetos al régimen propio del suelo no urbanizable común, por lo que no podrán autorizarse en ellos otras obras que las de carácter provisional reguladas en los arts. 13.3 y 187 LSOTEX, y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas, carácter que no parece que revista la nave industrial cuya ejecución pretende el interesado, por lo que no procederá su autorización.

2ª. En las parcelas de suelo urbanizable del sector, siguiendo el procedimiento de concesión de las licencias de edificación, podrán autorizarse las obras y usos provisionales previstos en la Ley.

3ª. No cabe desarrollar urbanísticamente de forma autónoma cada una de las parcelas del sector, por cuanto la gestión del suelo urbanizable está supeditada a la aprobación del correspondiente programa de ejecución, que es el que delimita la actuación, vincula los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio, estableciendo las condiciones para su desarrollo y, en suma, el que otorga a los propietarios el derecho al aprovechamiento urbanístico (art. 31 LSOTEX)

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 XXXX 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.

Badajoz, diciembre de 2016