



**DIPUTACIÓN DE CÁCERES**  
SERVICIO DE ASISTENCIA Y ASESORAMIENTO  
A ENTIDADES LOCALES

Expediente: \_\_\_\_\_

Asunto: Viabilidad de concesión de licencia de obras y usos provisionales en parcela catastral \_\_\_\_\_

Localidad: \_\_\_\_\_

Con fecha de entrada en este servicio el 20 de Septiembre de 2022, se recibe solicitud de informe por parte del Sr Alcalde de \_\_\_\_\_, don \_\_\_\_\_, del siguiente tenor literal:

*Se ha presentado en este Ayuntamiento, por parte de D. \_\_\_\_\_, en representación de la sociedad mercantil “ \_\_\_\_\_, S.L.”, CONSULTA sobre la viabilidad de otorgamiento de Licencia Especial de Obras y Usos Provisionales en función de lo regulado en el Artículo 154 de la LEY 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), sobre el inmueble de su propiedad sito, catastralmente, en LG \_\_\_\_\_. Km 4,00, de \_\_\_\_\_ (Cáceres) y RC \_\_\_\_\_, para uso de “ALMACÉN MERCADERÍA Y PRODUCTOS NO PELIGROSOS O CONTAMINANTES”.*

*De acuerdo con la Modificación Puntual N°4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General de \_\_\_\_\_ (NN.SS.), aprobada definitivamente el día 23 de junio de 2006 (DOE 25- 04-2007), dicho inmueble está ubicado en una parcela clasificada como SUELO URBANIZABLE, calificada como industrial y con la consideración de suelo NO CONSOLIDADO, al estar incluida en el sector SAU-9. Se trata de una construcción existente, que consta inscrita en el Registro de la Propiedad de \_\_\_\_\_, al Tomo 910, Libro 133, Folio 197, Finca 5.712, Inscripción 5ª, cuya construcción data, según catastro, de 1990.*

*El interés del promotor no es otro que, mientras se resuelve el correspondiente Programa de Ejecución para el desarrollo del referido SAU-9, proceder al*



*arrendamiento de este inmueble a una empresa del municipio interesada, por necesidades puntuales de su negocio y de forma temporal hasta encontrar uno que satisfaga plenamente sus objetivos, para su utilización como “almacén” de sus productos, para lo cual y a efectos de justificar su “temporalidad”, adjuntan un “PREACUERDO DE CONDICIONES BÁSICAS DE DURACIÓN DE ARRENDAMIENTO FUTURO DE NAVE” a los efectos oportunos, aludiendo el arrendador que se trataría de un contrato de arrendamiento de escasa entidad temporal al tratarse de un periodo de tiempo de UN AÑO según el documento acreditativo aportado.*

*Ante lo complejo de la propuesta presentada, dado que el inmueble de referencia está ubicado en el ámbito de un suelo urbanizable, actualmente sin desarrollar, y que se propone un “arrendamiento” por un periodo de “un año” en base a lo estipulado en el artículo 154 de la LOTUS sobre Licencias Especiales de Obras y Usos Provisionales, es por lo que ruego emitan **INFORME TÉCNICO JURÍDICO** sobre su viabilidad.*

Acompaña a la solicitud:

-El escrito presentado ante el Ayuntamiento que formula la consulta de viabilidad

-Memoria de la documentación puntual nº4 de las NN.SS. De \_\_\_\_\_ (No se acompañan los planos de ordenación que forman parte de la misma)

Analizada la documentación presentada y la normativa de aplicación pasamos a emitir el siguiente

## **INFORME**

\_\_\_\_\_ se rige urbanísticamente por una revisión de las normas subsidiarias de planeamiento municipal (NN.SS) aprobada definitivamente el 20 de Diciembre de 2001 y publicada en el Diario Oficial de Extremadura el \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2002.



Consultada la sede electrónica de catastro, la edificación objeto fue construida en 1990. No se nos ha facilitado la situación urbanística actual del inmueble, es decir, si dispone de título habilitante tanto la obra, como la actividad que se ejerza o haya podido ejercer en el inmueble. En cualquier caso, entendemos que dicha situación urbanística no afecta a la consulta realizada.

La modificación puntual nº4 de las NN.SS. De \_\_\_\_\_, que crea el sector de suelo urbanizable de uso industrial SAU 9 en el que se ubica el inmueble objeto de consulta, establece las siguientes determinaciones del sector:

*i) SAU-9*

*ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.*

*SITUACIÓN: Al oeste del municipio, cruzando la Rivera de \_\_\_\_\_, y a ambos lados de la carretera Ex\_\_\_\_\_.*

*DEFINICIÓN: Reserva de Suelo Industrial.*

*SUPERFICIE: 145.608,67 m2 (aproximadamente, quedando supeditado al posterior levantamiento topográfico a realizar en el Plan Parcial}, excluida la superficie de sistemas generales (Ex-\_\_\_\_y CCV-\_\_\_\_)*

*DESARROLLO: Mediante Programa de Ejecución, que contendrá-un Plan Parcial.*

*DEUMITACIÓN: La señalada en el plano a escala 1:2.000 (una única área de reparto)*

*USO:*

*- USO GLOBAL: Industrial (salvo las industrias peligrosas que por la regulación de su normativa específica deban ubicarse fuera de este sector)-*



**DIPUTACIÓN DE CÁCERES**  
SERVICIO DE ASISTENCIA Y ASESORAMIENTO  
A ENTIDADES LOCALES

- *USOS COMPATIBLES: Equipamiento, terciario y residencial de guarda de industria.*

*USOS INCOMPATIBLES: Todos los demás*

*PROGRAMACIÓN: Se prevé la urbanización en un plazo máximo de dos años desde la finalización de la tramitación administrativa del programa de ejecución y aprobación del proyecto de reparcelación.*

*CONDICIONES DE ORDENACIÓN:*

- *EDIFICABILIDAD BRUTA: 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*

- *CESIONES:*

- *10% APROVECHAMIENTO*

- *PARCELA MÍNIMA:*

- *Parcela mínima para naves nido: 500 m<sup>2</sup>*

- *Parcela mínima para naves aisladas: 1.000 m<sup>2</sup>*

- *RESERVA DE APARCAMIENTOS:*

- *Se reservarán plazas de aparcamiento público en proporción a 0,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.*

*OTRAS CONDICIONES:*

*A) El Plan Parcial ordenará el sector con el establecimiento del viario necesario, resolverá el acceso desde la carretera, así como los servicios urbanísticos necesarios, que serán como mínimo:*

*Agua Potable: 1 l./seg/Ha bruta.*



*Energía eléctrica: 125 W/m<sup>2</sup>.*

*Saneamiento: El plan parcial asegurará el sistema de evacuación, que en ningún caso podrá ser un sistema insalubre ni contaminante.*

*B) Línea límite de edificación: La reflejada en los planos. Las construcciones actuales interiores a esta línea quedan fuera de ordenación.*

*C) El número de accesos a la Ex \_\_\_\_, se limitará a un máximo de 2 por margen y se definirán en base a la normativa: Norma 3.1 -J.C. de trazado de carreteras de diciembre de 1.996. y la Orden Ministerial del Ministerio de Fomento de 16 de diciembre de 1997 de Accesos, vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de Servicio.*

*D) Se ejecutarán viales paralelos a la calzada de la Ex- \_\_\_\_, fuera de la zona de dominio público, que enlacen los accesos previstos con las parcelas.*

*E) Los bienes de dominio público no municipal que se vean afectados por el ámbito del Sector se tratarán conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad. Estos bienes son los siguientes:*

*-Carretera EX \_\_\_\_ (Puente de- \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_)*

*-Carretera CCV- \_\_\_\_\_ (EX \_\_\_\_ a \_\_\_\_\_)*

*-Riviera de \_\_\_\_\_*

*-Arroyo \_\_\_\_\_*

*-Acequias de riego*

*-Camino de las \_\_\_\_\_.*

*-Caminos de Servidumbre*



## ORDENACIÓN DETALLADA

• *El resto de parámetros que conformen la ordenación del Sector se considerarán dentro de la ordenación detallada, con lo que el Ayuntamiento podrá asumir la competencia para su desarrollo integro*

*La edificación actual consume una edificabilidad sobre su parcela de 0,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

Al estar la ordenación detallada pendiente de definir, lo será cuando se redacte el plan parcial exigido, no es posible determinar en este momento, si la nave se va a ver afectada por el trazado de algún vial o cualquier otra dotación pública. Es decir, no es posible determinar a día de hoy si la implantación de un uso provisional en la nave existente podría dificultar la ejecución del plan.

No obstante la memoria justificativa de la modificación puntual que crea el sector industrial que crea el SAU 9 afirma expresamente:

*No obstante, en el ámbito de la presente modificación en suelo no urbanizable, hace varias décadas que se han implantado industrias importantes para el desarrollo económico del municipio, por lo que en un alto porcentaje la zona de actuación ya se encuentra consolidada con industrias en funcionamiento.*

*Se pretende, por lo tanto, **regularizar y mejorar la situación de estas industrias**, alguna de ellas declarada de interés público y social en su día, dotándolas de los servicios urbanísticos necesarios y suficientes para su correcto funcionamiento y conseguir así un desarrollo sostenible y racional de los terrenos objeto de la modificación de acuerdo a la legislación vigente, ya que la zona se sitúa colindando con suelo urbano y se encuentra con industrias en funcionamiento.*

Dado que el objetivo de la creación del sector SAU 9 es regularizar y mejorar la situación de las industrias existentes, la ordenación detallada deberá salvaguardar en la mayor medida posible los inmuebles actuales, por lo que no es previsible que los



inmuebles existentes dificulten la ejecución del desarrollo del SAU 9, salvo que la posición del inmueble suponga el incumplimiento evidente de alguna normativa sectorial, que no es el caso.

El uso pretendido de almacén mercadería y productos no peligrosos o contaminantes corresponde al uso pormenorizado **comercial categoría 4** según definición que las NN.SS vigentes establecen en su artículo 29. Por tanto, el uso pretendido se encuentra dentro del uso global terciario definido como compatible por las determinaciones del SAU 9

El inmueble se encuentra próximo a la EX-\_\_\_\_, carretera autonómica de carácter básico según el catálogo de carreteras de la Junta de Extremadura. En el punto más próximo a la carretera, coincidiendo con la rotonda, se encuentra a más de 25,00 m de la arista de la carretera, es decir, no sobrepasa la línea límite de edificación, si bien, al situarse parcialmente a menos de 35,00 m de la arista de la carretera ocupa parcialmente la zona de afección por la que requeriría autorización del titular de la carretera para la implantación del uso pretendido.

El inmueble se encuentra también en la proximidad de 2 cauces fluviales la Ribera de \_\_\_\_\_ y el arroyo \_\_\_\_\_ a una distancia superior, en ambos casos, superior a los 100 m del cauce por lo que no se ve afectada por la zona de policía de río.

Estas establecidas estas premisas, pasamos a reproducir el artículo 154 de la ley 11/2018 de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS):

***Artículo 154. Licencias especiales de obras y usos provisionales.***

*1. Cuando no dificultaren la ejecución de los planes, podrán autorizarse en suelo urbano, urbanizable o rústico, usos y obras justificadas de naturaleza provisional que sean fácilmente desmontables, siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación urbanística o sectorial, ni por el Plan General Municipal.*



*2. En ningún caso se admitirán como usos provisionales los usos residenciales, el uso vivienda, o los usos productivos o terciarios con vocación de permanencia.*

*3. Los usos autorizados habrán de cesar, con obligación de desmontar las instalaciones o demoler las obras realizadas, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acordare el Ayuntamiento, condición que debe ser aceptada expresamente por la persona interesada como requisito previo a su otorgamiento.*

*4. La eficacia de la licencia quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente, de conformidad con la legislación hipotecaria.*

*5. La licencia especial se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.*

*6. El Ayuntamiento podrá exigir el depósito de un aval en cuantía suficiente para garantizar la reposición del terreno a su estado inicial.*

Los apartados 1 y 2 establecen las condiciones requeridas para la concesión de una licencia de obras y usos provisionales.

De las premisas establecidas puede deducirse:

-Que la actividad pretendida no es previsible que dificulte la ejecución del plan

-Que la condición de fácilmente desmontable, que no afecta a la actividad en sí, deberá ser cumplida por aquellas obras que, para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, seguridad y medio ambientales, puedan ser necesaria.

-Que la actividad pretendida, productiva según definición LOTUS o terciaria según definición de NN.SS, no tiene vocación de permanencia.

## **CONCLUSIONES**

Es viable urbanísticamente conceder la licencia de uso provisional para  
**ALMACÉN MERCADERÍA Y PRODUCTOS NO PELIGROSOS O  
CONTAMINANTES.**

También es viable conceder licencia de obras provisionales para acometer las obras que sean necesarias para cumplir las condiciones de seguridad, accesibilidad y medio ambientales que la actividad pretendida pueda requerir. En ese caso, las obras que se proyecten deberán ser “fácilmente desmontables”

Con carácter previo a la concesión de licencia, deberá obtenerse el visto bueno de la administración titular de la EX-\_\_\_\_, al encontrarse la nave, de manera parcial, en la zona de afección de la carretera

Para la concesión de la licencia el interesado deberá presentar documento técnico que refleje, en relación a la actividad pretendida el cumplimiento de las condiciones de seguridad, en especial el reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales, medio ambientales, en especial de la normativa de ruidos, y de accesibilidad.

La licencia, una vez concedida, alcanzará su eficacia con la inscripción registral requerida