

TRIBUNAL CALIFICADOR DEL PROCESO SELECTIVO

PLANTILLA DE RESPUESTAS - SUPUESTO PRÁCTICO: DISCIPLINA URBANÍSTICA Y USOS PROVISIONALES

1. Actuaciones a realizar por el Ayuntamiento

Ante la constatación de obras en curso de ejecución sin licencia ni título habilitante, ubicadas en suelo urbanizable sin programación y con un cambio funcional hacia actividad terciaria, el Ayuntamiento debe proceder de la siguiente manera:

- **Orden de suspensión inmediata:** De conformidad con el artículo 252 del TRLOTUP, al tratarse de actos de edificación sin licencia, la Alcaldía debe ordenar sin más trámite la suspensión inmediata de las obras. Esta resolución puede notificarse al promotor, propietario o responsable, y comunicarse a las compañías suministradoras.
- **Inicio del procedimiento de restauración:** Se deberá incoar el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística. En el marco de este procedimiento, se requerirá al interesado para que solicite la legalización de las obras en el plazo establecido (habitualmente de dos meses) si fueran legalizables.

2. Legalización de las obras vs. Orden de demolición

El procedimiento determinará si procede la legalización o la demolición:

- **Condiciones para la legalización:** Previamente, para la actividad, deberá solicitarse el certificado de compatibilidad urbanística. Al tratarse de una nave existente desde 1975, es de aplicación el artículo 206 del TRLOTUP relativo al régimen de fuera de ordenación o disconformidad. Bajo este régimen, es posible admitir obras de reforma y cambios objetivos de actividad, siempre y cuando la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la reconstrucción completa de elementos disconformes.
- **Procedencia de la demolición:** La demolición procederá si las obras son manifiestamente ilegalizables por incompatibilidad con el planeamiento. Asimismo, la jurisprudencia y la doctrina avalan la demolición si, siendo las obras legalizables, el interesado no solicita la licencia en el plazo conferido o esta resulta finalmente denegada.

3. Admisión del uso en suelo urbanizable sin programación

Sí es posible admitir el uso de exposición de material de menaje de cocina. En el ámbito de sectores o actuaciones sin programación aprobada, el artículo 227 del TRLOTUP prevé que en las edificaciones existentes se admitan las obras y usos

regulados para el régimen de fuera de ordenación. Además, resulta aplicable el artículo 235 del TRLOTUP, que habilita el otorgamiento de licencias para usos u obras provisionales no previstos en el plan dentro de esta clase de suelo.

4. Condiciones de autorización del uso provisional

Para que este uso sea admisible bajo el amparo del artículo 235 del TRLOTUP, la autorización deberá cumplir estrictamente las siguientes condiciones:

- **No interferencia:** El uso provisional no debe dificultar ni desincentivar la ejecución del planeamiento.
- **Límite temporal:** La licencia estará sujeta a un plazo máximo de cinco años, al tratarse de un suelo urbanizable sin programación.
- **Justificación objetiva:** La provisionalidad debe deducirse de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación a corto plazo o el escaso impacto social de su futura erradicación.
- **Compromiso de erradicación:** La autorización se otorga sujeta al compromiso del promotor de demoler o erradicar la actuación al vencer el plazo o cumplirse la condición fijada, renunciando expresamente a toda indemnización.
- **Inscripción registral:** Este compromiso de demolición y renuncia indemnizatoria deberá constar obligatoriamente en el Registro de la Propiedad antes del inicio de las obras o la utilización de la instalación.