

Presidencia

CASA de JUAN de AUSTRIA
10430 CUACOS de YUSTE
Teléfonos: 927 17 22 08 / 17 20 39
Fax: 927 17 22 29

**MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL
de
LA VERA**



**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL
POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO**

Edificio de Servicios Administrativo
C/ Arroyo de Valhondo, 2 10004 CÁCERES
A/A de Cristina Pascual Sánchez, Servicio de Urbanismo

D. LUCAS MARTÍN CASTAÑO, como Presidente de la Mancomunidad Integral de la Comarca de La Vera, con razón social en Cuacos de Yuste (Cáceres), Plaza de D. Juan de Austria, s/n tiene a bien dirigirse a éste organismo y como mejor proceda en derecho.

EXPONE:

Que tras el escrito recibido en esta mancomunidad, a través de la OGU VAT, del servicio de Coordinación de Oficinas de Gestión Urbanística de **GISVESA**, comunicándonos que desde la Consejería de Medio Ambiente, Rural, Políticas Agrarias, y Territorio se están desarrollando los trabajos de elaboración de una nueva Ley del Suelo, e instándonos, a los alcaldes y alcaldesas de la comarca, a realizar la sugerencias y propuestas que consideremos convenientes para su traslado a los responsables de su elaboración y tramitación, les comunico que dentro del plazo de tiempo y forma establecido y a tal fin se adjunta a este escrito el documento de propuestas y sugerencias correspondiente.

MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA
Salida
Nº. 201700100000155 17/10/2017 11:48:00

Fdo: D. Lucas Martín Castaño
PRESIDENTE de la M.I.V.

Cuacos de Yuste – Octubre de 2017

Presidencia

CASA de JUAN de AUSTRIA
10430 CUACOS de YUSTE
Teléfonos: 927 17 22 08 / 17 20 39
Fax: 927 17 22 29

**MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL
de
LA VERA**



CONSULTA PARTICIPATIVA ELABORACIÓN NUEVA LEY DEL SUELO

Fecha: 10 de octubre de 2017

INTRODUCCIÓN:

Tras más de quince años ya de aplicación de la vigente Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura (LSOTEX) se hace necesaria la redacción de una "**NUEVA**" Ley autonómica encaminada a su adaptación de por un lado al nuevo marco legal estatal existente, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por otro a los cambios sociales y económicos surgidos en Extremadura durante este periodo, y por último, lógicamente, la revisión de la Ley deberá subsanar las controversias surgidas en la aplicación práctica de la LSOTEX en el territorio extremeño.

CONSIDERACIONES:

Nos enfrentamos a una de las reformas estructurales más necesarias para que Extremadura entre en una nueva senda de crecimiento sostenido con medidas que aspiran a mejorar el contexto regulatorio eliminando la incertidumbre y las trabas legales, haciendo los procedimientos urbanísticos más rápidos y transparentes e incrementando la seguridad jurídica.

Teniendo en cuenta la actual situación económica, las características territoriales de los municipios de Extremadura, la mayoría con baja densidad de población y con un grave problema de despoblamiento, la nueva Ley debería centrarse en plasmar la verdadera realidad territorial existente en Extremadura.

Así pues debería optarse por realizar una Ley del Suelo de Extremadura que refleje las necesidades de los 373 municipios menores de 10.000 habitantes, tratando al resto de municipios, 14, como casos excepcionales merecedores de una regulación específica (como hasta ahora lo eran los pequeños municipios).

Esta Ley con carácter general deberá afrontar su adecuación a los siguientes aspectos.

“Renovación” que no “ruptura”: las innovaciones limitadas a lo realmente necesario a la par que se conservarían los elementos que forman ya el acervo común de la cultura urbanística extremeña y que han demostrado su funcionalidad y utilidad. En este sentido, procede mantener las terminologías y conceptos ya consolidados.

“Simplificación” del urbanismo supone reducir el contenido de la nueva ley a menos de 100 artículos redactados en un lenguaje riguroso, pero accesible, de manera clara, precisa y sencilla.

“Realismo”: si la región está escasamente habitada con una creciente concentración de personas en las ciudades y perspectivas de despoblación de muchos municipios, la teoría del suelo como bien escaso y la obsesión con los crecimientos urbanísticos incontrolados carece de sentido en nuestra tierra. Más bien, al contrario, Extremadura necesita un desarrollo sostenible del territorio que mejore la situación socioeconómica de la población promoviendo desarrollos urbanísticos asociados al fomento de intereses residenciales, comerciales, industriales, turísticos o deportivos.

"Competencias": Con carácter general, debe recuperarse la supervisión municipal (criterio de diseño y oportunidad) en la tramitación de la mayoría de los instrumentos de gestión y de ordenación urbanística, en base a las competencias municipales de ordenación, gestión y ejecución urbanística establecidas en el artículo 25.2.a de la ley 7/1985, de 2 de abril, de bases de régimen local.

Así pues, sobre la base de lo anteriormente expuesto se estiman las siguientes consideraciones referidas al contenido específico de la Ley de Pequeños Municipios.

- Regulación de los "planes generales simplificados de pequeños municipios" con la consiguiente simplificación y reducción del contenido y documentación de los actuales planes generales municipales.
- Regulación de un único tipo de plan de desarrollo urbanístico aplicable a toda clase de suelo y para cualesquiera finalidades desapareciendo los quince tipos de planes parciales, especiales y estudios de detalle regulados en la actualidad.
- Regulación de "zona de borde urbano revisable" periódicamente facilitando la construcción aislada de edificios destinados a vivienda o a construcción de carácter agrícola, industrial o de servicios.
- Propuestas de simplificación de la ejecución del planeamiento y de las licencias urbanísticas.
- Recuperación de la autorización para construcciones e instalaciones que hayan de emplazarse en el medio rural, "primando" la previa declaración

municipal de interés social y utilidad pública sobre la decisión autonómica.

- Propuesta de autorización municipal para la construcción en suelo rústico de edificaciones turístico/recreativas de uso privado, totalmente autónomas, sin conexión a infraestructuras municipales, con limitación de superficie y con la fijación de un canon ambiental compensatorio destinado al mantenimiento del medio rural (conservación y limpieza de montes, caminos, etc.).
- Regulación de un único sistema de gestión urbanística que facilite la ejecución del planeamiento.
- Eliminar la obra pública ordinaria como sistema de actuación, manteniendo su aplicación tradicional fuera de unidades de actuación, pues supone, por una parte un menoscabo del derecho del propietario a promover el desarrollo del suelo, ya que este sistema lo excluye del proceso urbanizador obligando a la administración a actuar a su costa, y por otro la ruina de los Ayuntamientos al tener que afrontar de manera anticipada los gastos derivados de la transformación urbanística.
- Posibilidad de tramitación conjunta o separada del programa de ejecución, planeamiento de desarrollo, proyecto de urbanización y reparcelación.
- Regulación simplificada del programa de ejecución, planeamiento de desarrollo, proyecto de urbanización y reparcelación.
- Obligatoriedad de emisión de informes sectoriales durante el plazo de información pública **entendiéndose favorables en caso contrario**.
- Tramitación urbanística y ambiental conjunta.

- Innecesariedad de constituir AIU en caso de propietario único o de acuerdo de todos los propietarios.
- Innecesariedad de consulta previa en suelo urbano.
- Eliminación de la reserva de VPO en municipios carentes de demanda.
- Reconocimiento de competencias propias y delegadas, de la posibilidad de encomiendas, desconcentración y descentralización en las Oficinas de Gestión Urbanística con funciones en planeamiento, gestión, licencias, disciplina, vivienda y calificación urbanística del suelo no urbanizable.



Fdo: D. Lucas Martín Castaño
PRESIDENTE de la M.I.V.

Cuacos de Yuste – Octubre de 2017

CONSULTA PARTICIPATIVA ELABORACIÓN NUEVA LEY DEL SUELO

FICHA DE ENTREVISTA MUNICIPAL



FECHA:	19/10/2017	MUNICIPIO:	GUIJO DE SANTA BÁRBARA
--------	------------	------------	------------------------

<input checked="" type="checkbox"/> Alcalde, o concejal delegado	NOMBRE Y APELLIDOS: ANGELA JIMÉNEZ CASTAÑARES
<input type="checkbox"/> Técnico municipal	FIRMA:

PROPUESTAS Y SUGERENCIAS

(A cumplimentar por el participante, de forma concisa y resumida, con cuestiones generales que no detallan datos concretos de casos particulares)

- MAYOR FACILIDAD, SIMPLICIDAD Y FLEXIBILIDAD EN EL DESARROLLO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL CASCO URBANO
- MAYOR FACILIDAD Y FLEXIBILIDAD PARA LA LEGALIZACIÓN DE EDIFICACIONES YA EXISTENTES, AÚN LAS QUE ESTÉN EN RUINAS, EN SUELO NO URBANIZABLE.
- MAYOR FLEXIBILIDAD PARA EL DESARROLLO DE CIERTAS ACTIVIDADES, COMO EL TURISMO RURAL, EN EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
- ACORTAMIENTO DE LOS PLAZOS PARA LA RESOLUCIÓN DE CALIFICACIONES URBANÍSTICAS POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN AUTÓNOMICA.
- MAYOR FLEXIBILIDAD PARA COMPATIBILIZAR CIERTAS ACTIVIDADES EN SUELO PROTEGIDO POR MEDIO AMBIENTE.

CONSULTA PARTICIPATIVA ELABORACIÓN NUEVA LEY DEL SUELO

FICHA DE ENTREVISTA MUNICIPAL

FECHA: A:	06 de octubre de 2017	MUNICIPIO: IO:	MADRIGAL DE LA VERA
--------------	--------------------------	-------------------	---------------------

X Alcalde, o concejal delegado	NOMBRE Y APELLIDOS: LUIS CARLOS FERREIRO FERNÁNDEZ
	FIRMA:
<input type="checkbox"/> Técnico municipal	

PROPUESTAS Y SUGERENCIAS

(A cumplimentar por el participante, de forma concisa y resumida, con cuestiones generales que no detallen datos concretos de casos particulares).

- Claridad y determinación de lo que es el suelo urbano consolidado y no consolidado. Que la Ley recoja el criterio jurisprudencial fijado por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura 00455/2014 dictada en el recurso 870/2012.
- Creación de un régimen especial para la ejecución urbanística en los municipios de menos de dos mil habitantes con el fin de que los sistemas de gestión indirecta de compensación y concertación puedan facilitar el desarrollo urbanístico de las pequeñas Unidades de Actuación que existen en estos pueblos.
- Claridad en la entrada en vigor de los Planes Territoriales. Sea de aplicación directa a los municipios una vez publicados sin necesidad de que tengan que adaptarse posteriormente los P.G.M. por el coste en tiempo y recursos económicos que ello supone.

Sr. ALCALDE PRESIDENTE DE LA CORPORACIÓN MUNICIPAL DE LOSAR DE LA VERA:

En primer lugar, agradecerle la oportunidad que nos brinda de participar a través del Ayuntamiento haciendo propuestas sobre la futura LSOTEX.

Entendemos, que la Ley en cuestión es muy compleja, y creemos, que hasta la fecha, se ha pensado más en su aplicación en grandes poblaciones, que en los los pequeños núcleos rurales, que conforman la mayor parte de nuestra región.

Por tanto, como primera propuesta solicitamos, que se simplifique lo máximo posible, a efectos de que pueda ser llevadera para las administraciones de nuestros pequeños pueblos, y a su vez entendible por sus vecinos.

En este sentido, parece que se produjo algún avance en la modificación del año 2015, simplificando la tramitación de las unidades de actuación, y reduciendo las proporciones de las cesiones (en muchos casos innecesarias, por contar muchos pueblos con más equipamiento del que necesitan para su número de habitantes).

Dicho esto, no entiendo como una modificación que parece que va en el buen sentido, se restringe su aplicación a los municipios que tengan homologado su planeamiento, a sabiendas de que la homologación, en la mayoría de los casos, pasa por la redacción de un plan nuevo, y que ello comporta la espera de cuatro o cinco años en el mejor de los casos.

¿Por que condenar a esos municipios a esperar para aplicar algo que parece que está bien?

En cualquier caso, entiendo que seguirá habiendo suelo urbano no consolidado, el cual representa el mayor problema de gestión, al menos en los pequeños municipios (los de menos de 5.000 hab., aunque yo lo subiría a los de menos de 10.000 hab.,).

Para que este suelo pueda ser gestionado en nuestros pueblos, no se debe incluir en los planes como una simple bolsa de terreno sin definir, de grandes dimensiones. Al contrario, conviene que sean lo más pequeñas posibles (máximo tres propietarios), y con los trazados de calle definidos; pero eso sí, con el esmero debido, lo cual pasa en la mayoría de los casos, por diseñar el viario, teniendo el plano catastral debajo de nuestro papel de dibujo; porque esto facilita mucho el reparto de cargas, y en muchos casos, llevar una calle unos metros más allá o más acá, no tiene importancia, y por el contrario puede destrozar algunos solares y favorecer a otros. Si el trazado, se hace buscando lindes o antiguos caminos en muchos casos se puede evitar la reparcelación, porque los vecinos se arreglan y compensan entre ellos.

En caso de optar por U.E. de mayor tamaño, se debe permitir que a solicitud de particulares se pueda dividir esta en otras más pequeñas, o su ejecución por fases independientes , siempre

que justifiquen la urbanización hasta su parcela (con dimensiones y ordenanzas que imponga el Ayuntamiento); tramitándose todo en el propio Ayuntamiento, sin necesidad de otros trámites que retrasen y compliquen la gestión.

Hay que confiar más en los Ayuntamientos, que son los que realmente conocen el municipio y sus circunstancias, pues pese a que se les acusa de ciertos desaguisados, lo cierto es que las mayores incongruencias urbanísticas que conocemos vienen permitidas por normativas mal estudiadas, (por ejemplo permitiendo bloques de 4 plantas en zonas actualmente construidas de unifamiliares por el simple hecho de que lindan con una calle de más de 14 m. etc..).

Las normativas hay que estudiarlas manzana por manzana ó mejor calle por calle, y no con criterios genéricos como el ancho de la calle, o complicados con formulas raras, para determinar las alturas máximas permitidas como promedio de, no se que parte de calle, sin saber por ejemplo que desván computa como una planta o cual no.

Las cesiones de las U.E. se deben reducir al mínimo, facultando a los Ayuntamientos para incluso eliminarlas si este las considera innecesarias (muchas veces tener muchas zonas verdes en pueblos que estamos rodeados de naturaleza, lo único que comporta son gastos de mantenimiento que los Ayuntamientos no pueden soportar).

Respecto de las construcciones fuera del casco, y pese a que me consta el esfuerzo por reducir los plazos, las tramitaciones son muy tediosas.

No entiendo como no se utilizan los Planes Territoriales para evitar algunas solicitudes de informe. Por ejemplo; por que no se incluyen en estos Planes Territoriales, los planos que se utilizan en vías pecuarias o en patrimonio, o los caminos arroyos etc. que puedan verse afectados, para que con un simple vistazo, sepamos si la edificación en cuestión puede tener problemas o no, y así evitar la necesidad de tantos informes cuando la ubicación no se vea afectada en esos planos (en definitiva es lo que van a hacer en las distintas Consejerías; o Confederación Hidrográfica, consultar un plano o una documentación escrita).

En cualquier caso como ya comenzamos, la LSOTEX es una ley complicada, que daría para mucho; por lo que nos limitamos unas cuantas sugerencias con nuestra mejor intención.

Un saludo.

Losar de la Vera a 18 de octubre de 2017.

Fdo.

Marcelino Miranda García

Arquitecto.

Fdo.

Javier Miranda Cartas.

Arquitecto.



ayuntamiento
de

LOSAR DE LA VERA
(Cáceres)

Nº.: _____

CONSULTA PARTICIPATIVA ELABORACION NUEVA LEY DEL SUELO

FICHA DE ENTREVISTA MUNICIPAL

Fecha: 17 de octubre de 2017	Municipio: Losar de la Vera
------------------------------	-----------------------------

Técnico Municipal: Begoña Barca Durán

PROPUESTAS Y SUGERENCIAS

- Con el fin de hacer un urbanismo ágil y dinámico se entiende innecesaria la figura del Plan Territorial ya que la organización del territorio ya está estructurada en la propia normativa urbanística de cada municipio.
- Con la Ley actual, realizar cualquier actuación urbanística implica una gestión de la actividad territorial y urbanística, de tal manera que se genera duplicidad en los procedimientos y como el urbanismo es muy lento implica retrasos, paralización y dudas en la gestión del urbanismo.
- Definir el Suelo No Urbanizable Protegido como aquel que goce de cualquier grado de Máxima Protección dejando como suelo No Urbanizable común el recogido como de Protección Ambiental a la hora de aplicar el artículo 197.5
- Atendiendo a lo expresado en el punto anterior se daría claridad a la aplicación del art. 197.5 de tal manera que se entienda exclusivamente el Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental como un Suelo No Urbanizable al considerar que el concepto es amplio y ambiguo.
- Simplificar los trámites burocráticos de las calificaciones urbanísticas de SNU descentralizándolo de la Junta de Extremadura y dándole la competencia a todos los Ayuntamientos con población superior a 2.500 habitantes.
- Autorizar como Unidad Rústica Apta para la Edificación de los usos que requieran de Calificación Urbanística la que disponga la parcela pero en cualquier caso, nunca menor a 6.000 m².
- Hacer una Ley clara concisa que no dé pie a distintas interpretaciones que generen duda y/o indefensión ante cualquier procedimiento administrativo, judicial, etc.