



COMENTARIOS A LA NUEVA LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA

En primer lugar, antes de entrar en el articulado quiero dejar expresado aquí el agradecimiento a todos los que han hecho posible este enorme trabajo, enorme esfuerzo, etc. Expresar mi reconocimiento a un gran trabajo.

En relación al contenido de la Ley.

1. me gustaría que existiera un glosario (no sé si debe ir en una Ley o en un Reglamento, lo desconozco) donde se definiesen conceptos, que aunque parezcan obvios, después dan lugar a malentendidos en el trabajo diario, como por ejemplo:
* suelo * parcela * sistema general * sistema local * suelo dotacional
* viario * superficie bruta * superficie neta, * servicios urbanos, etc.
2. Me gustaría que la definición de "aprovechamiento" hiciera referencia a metros cuadrados de techo ponderados porque es un dato medible. Si ya no existe reparto de metros cuadrados de techo, ¿de qué manera puede aumentarse la edificabilidad actualmente en aquellas zonas de suelo urbano que tienen agotada su edificabilidad conforme a la ley actual?
3. El artículo 6.2. define qué es un *suelo urbano* y el artículo 6.3. define qué es un *suelo rústico* pero no existe una definición de <suelo urbanizable>.
4. Artículo 7.1. <Que constituyan vacíos integrados en la trama urbana o colindantes con ésta, carentes de servicios urbanos> que se especifique qué entra dentro de servicios urbanos, porque hay parcelas a las que solo les falta alumbrado público, o solo les falta acerado o nos les falta nada pero el pavimento es de gravilla...etc y no pueden ser consideradas solar y por lo tanto no tienen derecho a edificar según la actual ley del suelo.
5. Artículo 8.1. en la definición de solar no se menciona el alumbrado público ni encintado de aceras, ni aceras, ni acceso por vía pavimentada por todas las vías que lo circunden, significa esto ¿Qué las parcelas que dan a dos calles, la frontal con todos los servicios y la trasera sin ejecutar, puede ser considerada solar? ¿Y si la calle trasera se encuentra aún no recepcionada por el ayuntamiento?
6. Artículo 12.1.b.) <Conservar los solares en condiciones de seguridad y salubridad>. Me gustaría que se incluyera además desbroce y limpieza del solar, porque conozco muchos casos de solares sucios y llenos de matojos y no todos los municipios tienen ordenanzas que regulen la limpieza de solares vacíos.
7. Artículo 75. Estudios de Detalle: <Los estudios de detalle no podrán, en ningún caso, modificar determinaciones estructurales, ni establecer nuevos usos y ordenanzas>. ¿puede un Estudio de Detalle abrir un vial? ¿obtener un suelo para convertirlo en Zona



- Verde o Espacio Libre?, en esos casos ¿se considera que modifica un uso porque lo que antes era residencial (por ejemplo) pasaría a ser vial o zona verde?
8. Artículo 79. Los instrumentos de ordenación territorial son las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes Territoriales, los Planes de Suelo Rústico y los Proyecto de Interés Regional. En el artículo 79.1.d) se mencionan, además de los anteriores, los <Planes con incidencia en la ordenación territorial>, ¿Cuáles son estos planes?
 9. Artículo 82.1.a) < Actuaciones Sistemáticas de urbanización, para la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbanizable o suelo **no** urbano no consolidado de municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes>. ¿hay una errata en ese “no” en negrita?
 10. Artículo 87. Gastos de urbanización
<1. Los gastos de urbanización a cuyo pago deben contribuir los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación, por estar éstos afectados legalmente al cumplimiento de los deberes de promoción de dicha actuación, son los correspondientes a los siguientes conceptos>:
¿Por qué se ha eliminado <a título de garantía real>?
 11. Artículo 88.3. ¿qué es una <entidad urbanística colaboradora>? ¿qué diferencia hay con una Agrupación de Interés urbanístico?
 12. En algunos artículos (Disposición Preliminar 2., art. 4.4., art. 20.4. art. 89.2.b), 133.3.c), 173.3.) se menciona las oficinas técnicas urbanísticas y en otros (art. 143.4.) oficinas de gestión urbanística, supongo que se entiende que ambas son la misma.
 13. Artículo 94.2. <En el caso de sectores de suelo urbanizable para los que el planeamiento general no haya proyectado la ordenación detallada, la consulta previa deberá incorporar, además, el plan parcial que la defina>.
¿la consulta previa debe incorporar el plan parcial significa que van los dos documentos juntos, que no se abre un plazo de 2 meses para presentar el Programa de Ejecución y que sea éste el que contenga el Plan Parcial?
 14. Artículo 94.3. <El Ayuntamiento, valorando los aspectos especificados en la consulta, declarará su viabilidad o su inviabilidad en el plazo de dos meses. El acuerdo deberá publicarse>.
Me gustaría que este artículo especifique dónde debe publicarse, si en el tablón de anuncios del ayuntamiento, en el DOE, en el BOP, en sede electrónica, en periódico, etc.
 15. Artículo 95.2.b) <Se determinará el sistema de compensación cuando la consulta previa regulada en el **artículo siguiente** hubiera sido formulada en primer lugar por propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de actuación comprometidos en la constitución de una agrupación de interés urbanístico.>
Creo que donde dice “artículo siguiente” quiere decir “artículo anterior”.
 16. Artículo 95.2.b) segundo párrafo.
<Transcurrido este plazo sin que se hubiera presentado en tiempo y forma toda la documentación exigible por la agrupación debidamente constituida, el procedimiento se entiende paralizado por causa imputable a los interesados, a los efectos de poder acordar la caducidad del mismo en los términos previstos en la Ley



39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas.>

¿Si un ayuntamiento decide no declarar la caducidad de una consulta de viabilidad o consulta previa, si decide no declarar la caducidad de un Programa de Ejecución, etc, qué régimen jurídico le es de aplicación en caso de cambios en las leyes?

17. Artículo 96.3. si los propietarios deciden no hacer la reparcelación voluntaria, entonces ¿el ayuntamiento hace una reparcelación forzosa?
18. Si una unidad de actuación viene determinada por unos determinados parámetros que establece su PGM como por ejemplo: 0,5m²/m²s, 35m² de dotaciones por cada 100 de techo edificable, 40% de reserva de suelo para V.P.P., etc. y quiere adaptarse a la nueva LOTUS, ¿podría hacerlo? O ¿debe cumplir los parámetros de su PGM? Estoy hablando de casos de municipios de menos de 2.000 habitantes con PGM aprobado con ordenación detallada y una ficha con parámetros específicos como los mencionados anteriormente.
19. Artículo 99.2. <En el sistema de compensación el propietario único de los terrenos incluidos en la unidad de actuación integral o los propietarios que representen más del 50% de la superficie de la misma, integrados en este caso en una agrupación de interés urbanístico>
¿Se entiende con esto que si es propietario único no sería necesario la A.I.U.?
20. Artículo 118. Proyectos de Urbanización. Se ha eliminado <estudios y planes de seguridad que procedan> que aparece en la actual LSOTEX, me gustaría que se mantuviese ese párrafo.
21. Artículo 121.3. <la reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria **y** forzosa>. Creo que hay una errata en la "y" y debería ser "o".
22. Artículo 122. Reparcelación voluntaria y forzosa. Creo que debiera decir; "reparcelación voluntaria y reparcelación forzosa" distinguiendo las dos clases de reparcelación que existen, porque parece que la reparcelación tiene que ser una cosa **y** la otra. Y ambas, (voluntaria y forzosa) son opuestas.
23. Me gustaría que se incluyera o contemplara de alguna forma la figura de Reparcelación Inversa, de manera que los terrenos que hayan sido objeto de reparcelación, programa de ejecución, etc pero no urbanizados sino paralizados por la crisis económica o las circunstancias que sea, puedan renunciar al Programa de Ejecución y "deshagan" la inscripción de parcelas resultantes en el Registro de la Propiedad. Si ello fuera posible ¿cómo los terrenos dotacionales de cesión obligatoria y gratuita revertirían a su estado original antes de la reparcelación?
24. Si ya no existe la referencia de metros cuadrados de techo edificable, ponderados o no, para la definición de aprovechamientos, ¿qué es entonces un <excedente de aprovechamiento objetivo> que se menciona en el artículo 127.1, 129.1. y 129.2.?, ¿cómo se mide?
25. Artículo 131.2. <para simultanear las obras de edificación con las de urbanización el propietario deberá prestar garantía del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas> ¿se refiere al 100% del coste total de las obras de urbanización



o al 100% de la cuota de urbanización que corresponda a esa parcela en concreto que quiere edificar?

26. Artículo 141.1.c) *<que la fase o unidades independientes resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizado de forma independiente sin detrimento de las restantes>*. Con esto se puede correr el riesgo de que se ejecuten todas las partes de una unidad de actuación a excepción de las zonas verdes, por ejemplo, y dichas partes sean técnica y funcionalmente independientes, creo.

Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio
de la Mancomunidad de Aguas y Servicios de la Comarca de
Llerena

En Llerena, a 05 de diciembre de 2017.

Fdo: María José García García

Arquitecta-directora de la OGUVAT

ANÁLISIS TEXTO DE ANTEPROYECTO DE NUEVA LEY DEL SUELO DE EXTREMADURA. LOTUS

En primer lugar quiero hacer mención al esfuerzo de los redactores por intentar dotarnos de una normativa acorde con la realidad urbanística de nuestra región y por hacernos partícipes en la medida de lo posible en la elaboración de la misma.

1. Para comenzar con este análisis de la LOTUS, y en relación al cambio de nomenclatura del suelo no urbanizable por el de suelo rústico, consideramos bastante acertada la opción propuesta en el anteproyecto, retomando una forma de concepción del suelo rural comúnmente aceptada por la comunidad, tanto por aplicadores del urbanismo como receptores finales o administrados, sin embargo y en relación al cambio en la categorización de los distintos tipos de suelo rústico en base a su régimen de protección (especialmente protegido, protegido y restringido), optamos por la permanencia de las categorías de suelo rústico establecidos en la Lsotex, por la misma razón esgrimida en relación al término de rústico.

Demasiado complicado es ya el urbanismo como para modificar términos habituales en el lenguaje aceptado por la población y que puede inducir a confusión mas que a aclarar conceptos.



2. Respecto a los criterios de ordenación sostenible, se reconoce una innovación positiva la regulación de la movilidad sostenible, itinerarios peatonales y ciclistas, prioridad del uso de transporte público al transporte privado, participación ciudadana, itinerarios escolares, no obstante en lo que respecta al tema de perspectiva de género no le encuentro ninguna aplicación práctica en urbanismo, aunque el tema queda relegado a ser establecido y desarrollado en normas técnicas de planeamiento, en principio no encuentro ningún ejemplo o no veo viable el encuadre de esta figura en temas urbanísticos.

3. Bajo mi punto de vista, existen demasiados cambios en los términos urbanísticos interiorizados por todos que provocan una lectura complicada de la ley y de difícil comprensión, al cambiar a su vez demasiados aspectos en la distribución, de materias y en el tratamiento y denominación de las mismas. Ejemplo de ello es el cambio en las terminologías de núcleos de base a municipios menores de 5000 habitantes, núcleos de relevancia a los mayores, indicadores de sostenibilidad a los parámetros urbanísticos, cambio en las categorías de suelo rústico antes indicadas, cambio en las unidades de actuación por unidades integrales de urbanización o reforma, obras públicas ordinarias por unidades simplificadas de urbanización o reforma...etc. Bajo mi punto de vista, y aún entendiendo que la inquietud del legislador es acometer novedades en la regulación de los distintos aspectos, en esta ley se peca de excesos de cambios termino lógicos.

4. Siguiendo con las innovaciones, en relación a la figura del Plan de Suelo rústico, ésta introducción me parece interesante, pero bajo mi punto de vista la incluiría en el Plan territorial, no como desarrollo posterior de éste, sino como parte integrante del mismo, posibilitando a los municipios acogerse a la regulación establecida en el Plan territorial o a la del Planeamiento municipal, entendiendo que ambos tipos de planeamiento, nunca deben ser incompatibles en este tema, dándole sentido práctico a esta figura de planeamiento territorial, y simplificando tramitaciones posteriores de competencia autonómica.... Teniendo en consideración que los asentamientos rústicos son regulados en los planes territoriales, opino que el plan de suelo rústico debería estar integrado también en dicha figura normativa por economía administrativa.

5. Respecto a los estudios paisajistas, me parece innovador y de efectos positivos la introducción de su obligatoriedad, y en base a ello, opto por el desarrollo de esta figura o requisito esencial dentro de la ley, y no lo avocaré a un desarrollo en normas técnicas.

6. El intento por simplificar la tramitación en los procedimientos de aprobación de los Planes Generales Municipales, con la diferenciación entre Plan estructural en la esfera de competencia regional, y Plan detallada en la esfera de competencia municipal, es una apuesta arriesgada a mi parecer, por la repercusión en el resto de figuras complementarias del Planeamiento como el Catálogo, estructural y detallado y la competencia para la aprobación de algunos Planes Especiales, existiendo en realidad una dependencia de unos y otros para completar su aprobación, y dando la impresión que tanta diferenciación mas que simplificar la tramitación va a ralentizarla.

7. Se echa en falta un glosario de términos en la Disposición preliminar mas extenso del actual, observando que existen definiciones aclaratorias en varios artículos del texto con el de los indicadores y estándares de sostenibilidad urbanística, pero hay otros que deberían ser conceptuados, como el caso de economía verde circular por ejemplo, y debían



relacionarse en ese glosario y no estar dispersos por el texto normativo, pues para los técnicos y jurídicos que aplicamos la ley, este tipo de glosario es un instrumento al que recurrimos con frecuencia y que nos proporciona una justificación en muchos informes emitidos, ayudándonos en la tarea que tenemos encomendada.

8. Considero que en la Exposición de motivos están expuestos todos los aspectos que la normativa contiene, pero en dicha ley dichos aspectos no se encuentran suficientemente desarrollados, la Lotus, a mi juicio deja demasiadas cuestiones pendientes de desarrollo reglamentario, que deberían ser recogidos en el texto que nos presentan, porque siendo uno de los principales objetivos de la ley la simplificación administrativa, el desarrollo posterior a la ley dejaría sin regular múltiples aspectos, que para ser ordenados requerirían mucho más tiempo que si se incluyeran en la ley que tratamos: ejemplo de ello son los artículos que a continuación se relacionan:

- artículo 5.2 y 5.3: desarrollo reglamentario de Registro Único de Extremadura.
- artículo 9: Desarrollo reglamentario de subcategorías de suelo rústico
- artículo 38: Indicadores o parámetros de sostenibilidad urbanística
- artículo 66: Determinaciones de ordenación estructural y detallada.
- Artículo 72: procedimiento de aprobación de Planes especiales (aunque remite en la disposición transitoria al la regulación del reglamento de planeamiento actualmente en vigor, considero imprescindible un esbozo en la ley del procedimiento a seguir, teniendo en cuenta la particularidad de los planes especiales en suelo rústico.
- Art. 73: Determinaciones del Catalogo y su contenido.
- Art. 74 : Procedimiento de aprobación de los estudios de detalle. (Máxime cuando el actual texto del replanex contradice a la lesotex en cuanto al órgano competente de aprobación)
- artículo 106 a) Expropiación
- artículo 108 Permuta forzosa
- artículos 113 y 114 : tramitación de programas de ejecución, procedimiento de resolución de programas de ejecución, Requisitos de Agente urbanizador...
- en referencia a los últimos artículos mencionados y dentro de la actividad de gestión y ejecución considero que se dejan sin resolver temas tan importantes y cuestionados como las actuaciones de urbanización inacabadas, reparcelación inversa y caducidad de programas de ejecución, y que en la actual ley del suelo no se contemplan, siendo imprescindible regular estas situaciones a riesgo de dejar expedientes inconclusos y sin posibilidad de ejecución municipal-

9- Respecto a la inclusión de la figura de Normas Técnicas de Planeamiento, me parece muy interesante y acertada su introducción en la ley, en orden al establecimiento de criterios a petición de Colectivos profesional, entre los que intuyo nos incluiríamos las OGUVat.

10- La nueva regulación propuesta de modalidades de actuaciones de ejecución, es plenamente acertada por su buena estructuración y explicación de las mismas:

- actuaciones sistemáticas de urbanización y reforma
- actuaciones simplificadas de urbanización (antigua opo) y reforma
- actuaciones aisladas



- actuaciones edificatorias.

A pesar de echar en falta el sistema de obra pública ordinaria regulado en la disposición adicional tercera de la LSOTEX, considero que la nueva regulación de la LOTUS cumple con las expectativas de ejecución de planeamiento.

11- Respecto a la nueva regulación de los convenios urbanísticos de gestión y ejecución y de planeamiento (artículo 90) , en relación con la regulación actual al artículo 7 de la Lsotex, he de incidir en que éste es mas intuitivo y completo que el del anteproyecto, estableciéndose su procedimiento de aprobación y demás requisitos, que hacen mas fácil la aplicación práctica de dichas estipulaciones, por lo que insto a que sea complementado.

- 12- Considero plausible la incorporación en el artículo 138 del texto normativo de los casos de declaración de innecesaria de licencias de parcelación. En la Lsotex, debíamos intuirlo y se echaba en falta una relación completa y exhaustiva que si contiene la LOTUS.

- 13- acertada regulación de los fuera de ordenación total y parcial,(art. 14) acrecentaría con lo que se considera fuera de ordenación total en lesotex (art. 79)

- *"En todo caso, se consideran totalmente incompatibles con la nueva ordenación y deberán ser identificadas en el plan las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino. "*

- 13, Respecto a la regulación de la reparcelacion voluntaria, en el artículo 122, en relación con el articulo 2.2 del R.D 1093 / 1997, d e 4 de julio, considero que resulta innecesaria bajo mi punto de vista el requisito de presentar en documento publico la reparcelacion o elevarlo a escritura pública en base a lo siguiente:

- ***La inscripción del Proyecto de Reparcelación***

La discusión se centra en determinar si es posible la inscripción en Castilla-La Mancha de un proyecto de **reparcelación** voluntaria, en virtud de un escrito del alcalde acompañado de la certificación municipal aprobatoria del mismo. La registradora lo deniega por entender que conforme a la legislación autonómica no basta la certificación administrativa como título inscribible.

Dispone el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, los actos a que se refiere el artículo anterior podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante **certificación** administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo.

Según se establece en la disposición final primera, apartado 3, del Texto Refundido de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el artículo 52 tiene el carácter de disposición establecida en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal; y más específicamente, puede decirse que dicho precepto se dicta en atención a la competencia exclusiva del Estado sobre la ordenación de los Registros (artículo 149.1.8.a de la Constitución Española), siendo doctrina constitucional que en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.a de la Constitución Española es al Estado al que compete, en materia **urbanística**, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos (Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo).

Igualmente, el artículo 6 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, dispone que será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto. Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a la que se refiere el artículo 211 del Reglamento Notarial, a requerimiento de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere



tramitado el proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas.

Desde este punto de vista, no cabe duda de que aunque la legislación manchega exige escritura pública para que acceda al Registro de la Propiedad el proyecto de reparcelación, prevalece la legislación estatal que admite la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística por certificación administrativa, sin que exista ley estatal que lo exceptúe. La posibilidad de otorgamiento de *escritura pública en la legislación estatal es una opción alternativa pero no excluyente de la certificación administrativa (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 5 de julio de 2013).*

-14- En relación a la superficie mínima aplicada en el artículo 21.3 de la Lotus: para que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta, se establece 1,5 hectárea salvo que los planes de ordenación establezcan otra cosa.

Respecto a ello se me genera una duda, al no establecerse como límite mínimo esa 1,5hs, ¿podría pasar a ser aplicadas la parcela mínima establecida en unas normas subsidiarias en vigor en las cuales la superficie mínima sea inferior 1,5 HS?

15. Consideraría oportuno, la inclusión de algún artículo que habilite al uso o al ejercicio de actividad en suelo rústico sin hacer mención a la necesidad de hacer ningún tipo de obras, es decir al procedimiento de obtención de la calificación rústica para la autorización o licencia de actividad en edificaciones fuera de ordenación sin ningún tipo de ampliación o mejora, o reforma. Asimismo, a efectos de canon urbanístico cual sería el montante.

16. Nos hacemos eco de la importancia que la LOTUS da a las oficinas urbanísticas, haciendo mención de las funciones atribuidas a las mismas en la Exposición de motivos, y particularmente en el articulado de la norma, fortaleciéndonos competencialmente en temas de Gestión, Disciplina Urbanística, Calificación rústica y licencias urbanísticas.

Que Esta responsabilidad que se nos atribuye por la confianza depositada en la labor que llevamos a cabo día a día, nos condiciona para un mayor entusiasmo y esfuerzo en el ejercicio de nuestras funciones, agradeciendo desde estas líneas a los redactores su toma en consideración.

En Llerena a 05 de diciembre de 2017

Fdo. SYLVIA SOULT GUERRERO

Asesora jurídica de la OGU VAT



SUGERENCIAS A LA NUEVA LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA

1. ¿Podría reducirse la **unidad rústica apta** para la **edificación** (antigua u.r.a.e.) **en municipios pequeños** (¿1 Ha?), tal y como establece el art 21.3?
2. Se debería limitar el uso de las construcciones en SNU, a la/s finca/s de forma que sólo se permita 2 usos (vivienda del guarda de la explotación y la explotación en sí misma).
3. No se definen ni concretan las instalaciones y/o construcciones desmontables, según uso, características constructivas y m² construidos. ¿El vallado perimetral de la finca, no deberían ser según el Decreto 226/2013?
4. La antigua LSOTEX, establece que los movimientos de tierra precisan de CaU, pero no se especifica ninguna dimensión (m² o m³). Ahora con la sequía, se están haciendo muchas charcas, pozas,..., movimientos de tierra, que podían justificar también las "instalaciones desmontables".
5. Según el art 20.3 de la LOTUS, "La competencia para otorgar la calificación rústica corresponde a la Junta de Extremadura en los siguientes casos:
 - a) Suelo Rústico Protegido
 - b) Suelo Rústico Restringido.
 - c) Núcleos con población inferior a 10.000 habitantes. Salvo el caso establecido en el punto siguiente.
 4. La competencia para otorgar la calificación rústica no perteneciente a las categorías anteriores corresponde a los Municipios, cuando cuenten con población igual o superior a 10.000 habitantes. A tales efectos se considerará que las asociaciones, de municipios que cuenten con competencias urbanísticas reconocidas en sus estatutos y con oficinas técnicas urbanísticas podrán también otorgar dichas autorizaciones"

¿Quiere esto decir, que la Mancomunidad Integral de Aguas y Servicios de Llerena, como asociación de municipios, cuyo número de habitantes supera los 10.000 habitantes, y que cuenta con competencias urbanísticas y oficina técnica urbanística, puede otorgar dichas autorizaciones?

6. Se deben especificar y aclarar la tramitación de expedientes administrativos de manera que se pueda dar una visión clara de los pasos a seguir al ciudadano, en cuanto a (Calificaciones Urbanísticas; instrumentos de Ordenación Urbanística; Modificaciones;...)
7. También se debe establecer de manera clara y concisa las competencias en materia urbanística (duplicidades de Informes Técnicos,...), así como establecer los criterios "no escritos" por la Consejería en dicha materia (piscinas en SNU, nave almacén de 500m², explotación intensiva o extensiva,- qué es lo que la diferencian-; de porcino, bovino, caprino, aves, nave cochera para maquinaria agrícola, construcciones en fincas atravesadas por Carretera,...).



8. Hay que ser un poco más conciso, por ejemplo:
- a) Una explotación agrícola con 60 placas que generan más de 10KW, necesita Proyecto Industrial y Calificación Urbanística, según normativa, pero si se divide las instalaciones en varias parcelas, generando cada una de ellas menos de 10KW, necesita solo una Memoria Técnica, y autorización municipal, aunque el conjunto esté vinculado a una explotación agrícola y el total supere los 10KW.
 - b) Si una finca de secano, pasa a tener riego por goteo, ¿para a ser finca de regadío?, ¿Cuántas unidades mínimas de cultivo se precisan entonces 4Has o 1,5 Has?
 - c) Si unos terrenos tienen todas las instalaciones necesarias que lo hacen urbano, está incluido en SU, pero su acceso se hace por lo que es un camino de tierra, sin aceras, ni alumbrado público, ¿se considera urbano según el art 8 de la LOTUS?; ¿Qué se entiende por "...Si existiera planeamiento, además de lo anterior, habrán de contar con ordenación pormenorizada y estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones y rasantes de todas las vías a las que de frente"?

En Llerena a 05 de diciembre de 2017

Fdo. JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ PIEDEHIERRO
Arquitecto técnico de la OGU VAT