

**Informe sobre sugerencias al borrador de anteproyecto de la
Ley de Ordenación Territorial y Urbanismo Sostenible de Extremadura.
(LOTUS)**

Redactado por la
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio (OGUVAT)
de la Mancomunidad integral de la comarca de OLIVENZA



José Carlos Núñez Sosa.
Arquitecto director



Mariano Morales Aguas
Asesor Jurídico



Raúl Babiano Chamizo
Arquitecto Técnico

En Olivenza, a 5 de diciembre de 2017

ANTECEDENTES.

Por encargo de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, se procede a redactar el presente informe analítico del borrador de anteproyecto de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanismo Sostenible de Extremadura, (en adelante LOTUS).

Se redacta por los técnicos del equipo de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio (en adelante OGUVAT) de la Mancomunidad integral de la comarca de OLIVENZA: José Carlos Núñez Sosa, arquitecto director; Mariano Morales Aguas, asesor jurídico; y Raúl Babiano Chamizo, (arquitecto técnico.

Se basa en el texto suministrado desde la propia Dirección general a modo de borrador, siendo su única validez la de aportar sugerencias, comentarios, correcciones o críticas constructivas en un marco de colaboración entre otras oficinas urbanísticas y contribuir a un texto final más eficaz y consensuado.

CRITERIOS DE PARTIDA.

A la hora de escudriñar la redacción inicialmente propuesta, se hace desde un doble enfoque:

- El del usuario final y destinatario último de los resultados de la aplicación de la ley, tanto individuos particulares, como las administraciones locales. Receptores, beneficiarios y sufridores de la aplicación de la ley. Que requieren que sea lo más sencilla y ágil posible.
- El particular, de cada uno de los tres técnicos. Obligatoriamente parcial y limitado dentro de su tipo de tareas preferentes dentro de la Oficina. Pero sin embargo apoyado en la casuística contrastada con el desempeño del trabajo diario. Que requieren que sea congruente y práctica.

Resultando sobre el articulado analizado de diferentes maneras inevitablemente mezcladas: subsanaciones, correcciones, redacción alternativa, comentarios, etc. Confiando lógicamente en su adecuado ajuste, recorte y filtrado posterior que requiera cada aportación a considerar.

COMENTARIOS GENERALES.

- Se ve por primera vez, al menos en este primer borrador, una ley valiente, simplificada y de más ágil aplicación (sobre todo en todo lo que es gestión)
- Se va más contextualizada, sobre todo al asumir la ruralidad básica de esta región y en el reparto de competencias acordes con el margen de decisión efectiva de, municipio, comarca y autonomía. Pese a que podría ser aún más consecuente con la poca potestad real del municipio.
- Debería ser más equitativa en el reparto de beneficios y cargas no del todo tangibles, como los terrenos protegidos o las edificaciones y elementos catalogados, donde el beneficio es colectivo y el perjuicio individual.
- Queda excesivamente pendiente de un desarrollo reglamentario múltiple urgente, que afortunadamente parece ser se va a llevar casi a la par.
- Se debe intentar prever y anticipar las consecuencias de aplicación en plazos y carga de trabajo para diferentes entidades, de cara a evitar una ley eficaz y no sin embargo no operativa en su aplicación. Siendo consecuentes con el reparto de competencias y sus efectos.

DISPOSICIONES GENERALES

...

Artículo a añadir. ...Carácter estatutario del suelo.

La sola propiedad no autoriza a su titular a la libre ejecución de actuaciones sobre el mismo, si estas no están sujetas al cumplimiento de las normas que le sean de aplicación; siempre en base al equilibrio entre el interés general y los derechos y deberes del particular.

...

Artículo 5. Registro ~~Único~~ de Urbanismo de Extremadura.

...

Artículo a añadir. ...Registro de Urbanismo territorial.

- Fuera de ordenación (conocimiento de qué actuaciones, en qué medida, y en qué momento lo están)
- Calificaciones urbanísticas (concesiones, condiciones, plazos y características).
- Seguimiento, supervisión y control de las posibles variaciones de dicha situación
- Público y accesible reglamentariamente.

Artículo a añadir. ...Conflictos y contradicciones

- Escalones de interpretación jerárquica en planeamiento, gestión y de aplicación de la disciplina
- Normativa: prelación, vigencia y criterios de actualización urgente y de oficio
- Organismo de arbitraje ante contradicciones normativas.

TÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASES DE SUELO

Artículo 6. Clasificación del suelo.

1. Las clases de suelo son: urbano consolidado, urbano con consolidado, urbanizable y rústico. Con sus categorías fijadas por ley y sus subcategorías que podrán desarrollarse reglamentariamente

INTRODUCIR TABLA DE REGIMENES DE SUELO

CLASE	CATEGORIA
URBANO CONSOLIDADO	INTEGRADO
	NO INTEGRADO
URBANO NO CONSOLIDADO	
URBANIZABLE	
RUSTICO	DE PROTECCION ESPECIAL (o alta)
	DE PROTECCION PARCIAL (o media)
	DE PROTECCION LEVE (o baja)

Artículo. ...DEFINIR EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

2. Son suelo urbano los terrenos que:
- Están integrados legal y efectivamente en la red de servicios del núcleo urbano y cuentan, por tanto, con acceso desde espacio público perteneciente a la trama urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación permitida por el planeamiento urbanístico. **URBANO CONSOLIDADO INTEGRADO**
 - Están integrados en la trama urbana careciendo de alguno de los servicios mencionados en el apartado anterior, y pueden llegar a contar con ellos sin precisar obras exteriores más allá de las de conexión con las instalaciones existentes. Con carácter general, no podrán considerarse, a estos efectos, las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas. **URBANO CONSOLIDADO INTEGRADO**
 - Están situados en áreas de la trama urbana ocupadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma de acuerdo con la ordenación urbanística del plan. **URBANO CONSOLIDADO NO INTEGRADO** (Pendientes de integrarse totalmente, mediante Obra Pública Ordinaria)
 - ...

Artículo 7. Suelo urbano no consolidado.

Suelo situado en áreas de la trama urbana ocupadas por la edificación en menos de sus dos terceras partes, y a su vez rodeados de suelo urbano consolidado en al menos las dos tercera parte de su perímetro. Siendo susceptibles de una actuación de transformación urbanística, que adapte su situación a la de suelo urbano consolidado integrado. **URBANO NO CONSOLIDADO**

....

Artículo a añadir, ...DEFINIR EL SUELO URBANIZABLE

Suelo sujeto, desde el propio planeamiento a un desarrollo previsible y planificado, circunscrito al ámbito de su delimitación, y en su caso junto a otros englobados dentro de la misma área de reparto

Artículo 8. Solar. (Al glosario de términos)**Artículo a añadir. ...DEFINIR EL SUELO RUSTICO****Artículo 9. Categorías y zonas de afección del suelo rústico en los instrumentos de ordenación.**

1.
2. Los planes generales o, en su caso, los planes de suelo rústico deberán adscribir a la categoría correspondiente los suelos que reúnan las siguientes circunstancias:
 - a) Se adscribirán a la categoría de **suelo rústico de protección especial (o alta)** los terrenos sometidos a algún régimen de protección que regule condiciones urbanísticas legales y obligatorias, conforme a la legislación de protección del dominio público, de protección ambiental, de patrimonio cultural o natural o de cualquier otra legislación sectorial.
 - b) Se adscribirán a la categoría de **suelo rústico de protección parcial (o media)** los terrenos que, de forma motivada por la voluntad planificadora, deben contemplar un régimen de usos y edificación atendiendo especialmente a la preservación de sus valores específicos naturales, paisajísticos, culturales, etc.
 - c) Se adscribirán a la categoría de **suelo rústico de protección leve (o baja)** restringido los terrenos que, de forma motivada y objetiva, son vulnerables a distintos tipos y categorías de riesgos por lo que deben ~~evitar~~ **limitar y controlar** la implantación de usos, actividades y edificaciones y los posibles desarrollos urbanísticos.

Todos los suelo rústicos tendrán definido su grado y fuente de protección de cara a la posible determinación de exenciones o rebajas impositivas proporcionales a dicho grado.

...

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO**SECCIÓN 1ª. NORMAS COMUNES A TODAS LAS CLASES**

...

Artículo 13. Ruina legal (En su mayor parte al Título IV. Disciplina)**Artículo 14. Régimen de fuera de ordenación. (En su mayor parte al Título IV. Disciplina)**

Introducir el registro (municipal) de edificaciones fuera de ordenación, foto fija de: sobre qué, cómo y cuándo se adquiere dicha condición

SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO**Artículo 16. Derechos de los propietarios de suelo rústico.**

Comparado al artículo 13 Lsotex, parece que los usos amparados por calificación urbanística, ahora rústica, han sido suprimidos como derechos ¿no adquieren derechos?

En cuanto a los usos propios, los del apartado "a" parecen deducirse de la práctica urbanística. En este punto Lsotex hacía referencia a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia y ahora se suprime. Se desconoce el efecto pero en bastantes ocasiones resulta necesaria dicha referencia ante la difusa separación en urbanismo entre las actividades de naturaleza rústica y no.

Los usos del apartado "b", de nueva incorporación, es preciso concretar lo que se entiende por utilización racional y ambiental sostenible.

Artículo 17. Deberes y limitaciones de los propietarios de suelo rústico.

1. Los propietarios de suelo rústico tienen los siguientes deberes:
 - a) Conservar y mantener el suelo y su cubierta vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud pública y daños o perjuicios a terceros o al interés

general, incluido el ambiental, evitando la contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, y la contaminación lumínica del cielo.

- b) Permitir realizar a la Administración las actuaciones de conservación o restauración necesarias para garantizar la seguridad y salud pública.
- c) Para obtener la autorización de edificaciones, construcciones e instalaciones, será requisito indispensable la adecuada integración paisajística, justificada y acreditada técnicamente mediante el estudio de las condiciones iniciales del paisaje, las alternativas realizables y la motivada elección de la solución propuesta. Se contemplarán aspectos visuales, perspectivas, composiciones formales, cromáticas, texturas, valores culturales y tradición constructiva.

Subsección 1ª. Limitaciones, restricciones y cautelas en suelo rústico

Artículo. ...Limitaciones en suelo rústico

Los propietarios de suelo rústico tienen las siguientes limitaciones:

- a) No podrán realizarse obras, edificaciones o actos de división del suelo que supongan riesgo de formación de núcleos de población.
- b) Las obras de urbanización están prohibidas en suelo rústico, pudiéndose tan sólo autorizar la ejecución y conservación de sistemas generales o infraestructuras definidas o autorizadas en planes de ordenación territorial.
- c) Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Artículo. ...Riesgo de núcleo de población

En este punto la discrepancia surge cuando la nueva implantación resulta perjudicada por las implantaciones clandestinas o en su caso ilegal. No es comprensible un tratamiento igual.

Se propone que al igual que sucede en el Registro de la Propiedad con el principio: “Primero en el tiempo, mejor en Derecho” suceda igual aquí. De tal forma que las implantaciones no vinculadas al medio rural únicamente fuesen computables en el círculo si resultasen legales.

Las restantes construcciones, clandestinas e ilegales incluidas en el círculo y detectadas durante un proceso de implantación, deberían quedar grabadas por un canon similar al previsto en el art22.5 Lotus. Para reforzar la promoción de la legalidad urbanística se podría incorporar alguna excepción/salvedad al “límite máximo de construcciones en el círculo”, dada la fuerza de la realidad o, en su caso sería de aplicación el régimen de fuera de ordenación.

Artículo 18. Condiciones de las construcciones en suelo rústico.

...

Subsección 2ª. Condiciones de usos y autorización

Artículo 19. Usos y actividades en suelo rústico.

Sería interesante en este artículo incorporar un mecanismo para desactivar esas típicas coletillas que todos hemos leído alguna vez y que de forma general prohíben todos aquellos que no estén incluidos/mencionados en el planeamiento. Fácilmente se las puede encontrar en el planeamiento de hace algunas décadas y a la vista de la evolución que han sufrido los usos sería una solución rápida y eficaz que evitaría en muchos de los casos modificar el planeamiento para incluir usos como los vinculados descritos (art19.2).

Artículo 20. Calificación rústica.

Respecto a la publicidad, no se concreta quien tiene la obligación de dar traslado al Registro de la Propiedad de aquella calificación autorizada.

Manteniendo esta, se propone añadir una publicación sucinta al Diario Oficial con un contenido breve relativo al uso y número de obras concedidas (similar al punto 20.8.f Lotus).

1. La calificación rústica es un acto administrativo de carácter constitutivo y excepcional, de naturaleza

¿no? autorizatoria y eficacia temporal, por el que se establecen las condiciones para la materialización de las edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la implantación de un uso.

2. La obtención de la correspondiente calificación rústica es un requisito indispensable previo a la autorización municipal precedente.
3. La competencia para otorgar la calificación rústica corresponde a la Junta de Extremadura en los siguientes casos:
 - a) Suelo rústico de **protección especial**
 - b) Suelo rústico de **protección parcial**
 - c) Núcleos con población inferior a 10.000 habitantes, ~~salvo el caso establecido en el punto siguiente.~~

9. Tramitación:

- a) Solicitud de calificación rústica **dirigida al organismo competente para su concesión.** en el ayuntamiento acompañada de proyecto básico que defina la actuación y la inversión, así como de la documentación ambiental precisa conforme su normativa sectorial.

...

Innecesariedad de calificación urbanística.

Implantación ya existente, no fuera de ordenación, de un uso vinculado con la explotación de la finca y sin ampliación, que se pretende rehabilitar y recuperar.

Artículo 21. Requisitos de la calificación rústica.

Comparado al art26.1.1.b Lsotex, se suprime la posibilidad de disminuir (previo informe favorable de la consejería) la superficie por debajo de la 1.50 ha.

Además se incorpora una puerta abierta al planeamiento para incrementar la exigencia de superficie mínima, cuando en Lsotex no constaba.

La obsolescencia de las NNSS (planeamiento mayoritario) se acusa en el rústico donde es fácil encontrar en muchos casos usos con una superficie mayor a la mínima exigida. Por ello, la ley debería apostar decididamente y al margen del planeamiento por establecer una superficie mínima única o al menos para determinados usos.

El destino “economía verde y circular” es novedoso en Lotus y por tanto debería aclararse los criterios de aplicación pj: mediante circular.

1. La calificación rústica deberá cumplir con los requisitos establecidos en esta ley y los que pudieran establecerse reglamentariamente.
2. Las cuantías del canon que debe fijar la calificación rústica para las nuevas edificaciones, construcciones e instalaciones será un 2% del importe total de la inversión realizada en la ejecución, con las siguientes salvedades:
 - a) Un 5% en usos residenciales.
 - b) Un 1% en el caso de rehabilitación de los edificios, construcciones o instalaciones tradicionales con una antigüedad de al menos 30 años. **(0% si no hay ampliación)**
 - c) Un 1% en el caso de ampliación, mejora o reforma de agroindustrias, así como las actividades relacionadas con la economía verde y circular debidamente acreditadas.
 - d) En el caso de dotaciones o infraestructuras de titularidad pública, no será aplicable el canon.

...

Artículo 22. Asentamientos en suelo rústico.

En principio lo que se prevé con este artículo es la posibilidad de implantar nuevas zonas residenciales en suelo rústico o delimitar los ya existentes siempre que sean viables o ajustadas a la normativa, diciendo que se deberán erradicar los inviables, no dando por tanto una solución a la mayoría de asentamientos de este tipo existentes en la Región.

Hay que recordar que si se hace un estudio de este tipo de asentamientos en la Región, llegaremos a la conclusión de que la mayoría son inviables, por tanto habría que buscar una solución para los ya existentes independiente de los de nueva creación y de los supuestos existentes viables, y la solución pasaría por acotar los que existen y establecer una serie de requisitos que se puedan cumplir y sean acordes con la realidad física, no podemos pretender que este tipo de actuaciones, se desarrollen como si de un suelo urbanizable se tratase, habrá que imponerles como hemos dicho unos requisitos que se puedan cumplir tales como:

- Un canon como ya establece este artículo, que puede ser graduado en dos o tres intervalos, según la posible legalización o la situación de cada asentamiento (más adelante)
- Habrá que ver la dimensión de la parcela mínima que tendría cada actuación, 5000m², 1000m² etc. de forma que no se puedan hacer más subdivisiones en cada actuación por debajo de esa parcela mínima.
- Unas dotaciones mínimas, no tiene sentido la exigencia de dotaciones públicas como zonas verdes, cuando nos encontramos en pleno campo.
- Unos servicios urbanísticos mínimos en lo que a alumbrado, viales, evacuación y demás se refiere.

No obstante este tipo de asentamientos según este artículo, se tendrían que llevar a cabo a través de un Plan Territorial, y lo lógico es que por lo menos respecto a los ya existentes se regulasen por los propios municipios, o incluso los de nueva creación amparados en su Plan General y siempre lógicamente con la aprobación definitiva de la Junta de Extremadura, siendo esta forma más ágil y eficaz que la de un Plan territorial.

Respecto al apartado 7 de artículo de imposición de un canon a los asentamientos irregulares, es una medida muy acertada, que se debería aplicar por los Ayuntamientos desde la aprobación de esta Ley, sin tener que esperar a depender de la Aprobación de un Plan Territorial, se debería redactar este artículo u otro de forma que este canon se pudiera aplicar a todos los asentamientos irregulares de su municipio, con un inventario aprobado por el propio Ayuntamiento, sin necesidad de esperar a un procedimiento largo, como sería el depender de la aprobación de un Plan Territorial.

Este canon se debe posibilitar para que sea aplicado, no solo a los asentamientos irregulares de los que habla este artículo, sino a todas las construcciones existentes en suelo rústico que se encuentren en régimen de fuera de ordenación

1. A los efectos de esta Ley, se entiende por asentamiento en suelo rústico, residencial o productivo, el conjunto de edificaciones, construcciones o instalaciones que presenta unos indicadores, tales como densidad u ocupación, superiores a los estándares de sostenibilidad territorial establecidos para el suelo rústico.
2. Los planes territoriales podrán prever la creación de asentamientos en suelo rústico para el fomento del desarrollo rural y la economía verde circular. Para ello delimitarán los correspondientes sectores y fijarán las condiciones para su desarrollo.
3. Así mismo, los planes de ordenación territorial identificarán y delimitarán en sectores los asentamientos irregulares de su ámbito para regularizar, ordenándolos, los que consideren viables, y para propiciar la extinción de los que motivadamente juzgue inviables, mediante el establecimiento de medidas a tal fin.
4. Los asentamientos de nueva creación y los irregulares viables se ordenarán y gestionarán mediante planes especiales de asentamiento. Los sectores de estos asentamientos constituirán los ámbitos de reparto de las cargas derivadas de su ordenación y el marco de la entidad autónoma de conservación que los propietarios habrán de constituir para su mantenimiento.
5. Los propietarios de terrenos de asentamientos en suelo rústico tienen el deber de contribuir a mitigar los efectos negativos que originan para el medio ambiente mediante el abono de un canon cuyas características son las siguientes:
 - a) Importe igual al 1% del valor catastral de la propiedad, si son existentes y regularizable, 2% si son de nueva creación o se regularizan, 3% si son irregulares hasta su regularización, y 5% si son existentes irregulares, no regularizables y ya prescritos.
 - b) Periodicidad anual.

- c) Inicio de la obligación de abono: la anualidad en la que entre en vigor el plan que delimite el asentamiento.
 - d) Duración de la obligación: hasta la completa ejecución de las determinaciones del plan especial de asentamiento correspondiente, previa constitución de la entidad autónoma de conservación.
6. El importe del canon se destinará al patrimonio público municipal, para acometer las medidas ambientales compensatorias que determine la ordenación territorial.
7. Los asentamientos irregulares inviables permanecerán con tal consideración, sujetos al canon correspondiente, hasta su extinción.

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE, URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANO CONSOLIDADO

...

Artículo 25. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano CONSOLIDADO.

...

SECCIÓN 4ª. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE

...

Artículo 29. Aprovechamiento ~~subjetivo~~ NETO en suelo urbano.

1. El aprovechamiento ~~subjetivo~~ neto de los propietarios de suelo urbano es el aprovechamiento o edificabilidad real que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del plan sobre el solar. Los propietarios materializarán el aprovechamiento directamente sobre sus solares o tras la normalización de fincas.

CAPÍTULO 3. LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

...

Artículo a añadir. ...Obligación de la administración de tener actualizado su registro de patrimonio público de suelo.

Cada escalón de la administración sobre los patrimonios públicos de suelo que son su responsabilidad

Artículo a añadir, ...Acceso a la información de los patrimonios públicos de suelo y su gestión

Acceso a los ciudadanos a toda la información sobre la gestión de los patrimonios públicos de suelo:

TÍTULO II. LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Artículo 37. *Sostenibilidad. Criterios de ordenación.*

...

_. Añadir Proporcionalidad.

- a) Conforme al tamaño de los municipios, y su repercusión en sus necesidades.
- b) Conforme a los efectos de cargas no fácilmente tangibles sobre suelos y edificios protegidos,
- c) Conforme al reparto proporcional de responsabilidades urbanísticas entre admon y particular.

En municipios que son núcleos de base los sistemas locales dotaciones y zonas verdes son a la vez sistemas generales y viceversa. Y dichos municipios deberían poder acogerse a las exigencias del estándar menos exigente de los dos.

...

CAPÍTULO 2. LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

Artículo 41. *Instrumentos de la ordenación territorial y de intervención directa.*

La ordenación territorial se establece, en el marco de esta ley, mediante los siguientes instrumentos:

1. Instrumentos de ordenación territorial:
 - a) Directrices de ordenación territorial.
 - b) Planes territoriales.
 - c) Planes de suelo rústico.
2. Instrumentos de intervención directa:
 - a) Proyectos de interés regional.
 - b) Planes especiales de asentamiento

Artículo 42. *Aplicación y eficacia de los instrumentos de ordenación territorial.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial tendrán carácter vinculante para las distintas administraciones públicas, salvo la nacional y europea en los ámbitos que ellas incidan (CHG, CHT, ZEPAs o Seguridad Nacional). Así como para cualquier persona natural o jurídica y. Así mismo, serán vinculantes para los planes, programas y proyectos de la administración pública y de los particulares, de forma congruente con su carácter directriz.

...

SECCIÓN 1ª. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Subsección 1ª. Directrices de Ordenación Territorial

Subsección 2ª. Planes Territoriales

...

Artículo 52. *Documentación.*

Los planes territoriales contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:

1. Memoria informativa, de análisis y diagnóstico del territorio a ordenar.

2. Memoria de ordenación, con la definición y justificación de la propuesta, sus objetivos y determinaciones. Con desglose de todas las afecciones existentes en su ámbito, de los organismos o entes que macaron su imposición y las entidades concretas responsables de su vigilancia y gestión.
 3. Estudio económico con la valoración de las acciones contempladas en el plan, temporización de su ejecución y orden de prioridad.
 4. Normativa.
 5. Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la propuesta de ordenación.
- ...

Subsección 3ª. Planes de suelo rústico

Artículo 55. Planes de Suelo Rústico.

- ...
5. Los planes de suelo rustico contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:
 - a) Memoria informativa, de análisis y diagnóstico del territorio a ordenar.
 - b) Memoria de ordenación, con la definición y justificación de la propuesta. Con desglose de todas las afecciones existentes en su ámbito, de los organismos o entes que macaron su imposición y las entidades concretas responsables de su vigilancia y gestión.
 - c) Normativa.
 - d) Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la ordenación, sustanciada en la delimitación de las áreas de las diferentes categorías de suelo y la identificación y delimitación aproximada de las áreas sujetas a servidumbre.
- ...

SECCIÓN 2ª. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DIRECTA

Subsección 1ª. Proyectos de interés regional

Subsección 2ª Planes especiales de asentamiento

Artículo a añadir. ...Concepto, procedencia, determinaciones.

1. Los planes especiales de asentamiento recogerán dos niveles de ordenación, estructural y detallado
2. Su ordenación estructural comprenderá:
 - Su delimitación y puntos de acceso
 - Su grado de su compatibilidad o incompatibilidad con el resto del planeamiento vigente y su ajuste
 - Sus parámetros de calidad urbana: extensión, edificabilidad máxima y dotaciones mínimas
 - La solución de sus servicios básicos de instalaciones, en relación con su entorno
 - Las afecciones de y sobre el ámbito
 - Los efectos ambientales sobre el entorno y medidas compensatorias al efecto
 - Sus mecanismos de mantenimiento, gestión, control y limitación de su extensión
3. Su ordenación detallada comprenderá:
 - Parcelario, sistema viario, zonas verdes y equipamiento o su valoración
 - La solución detallada de sus servicios básicos de instalaciones.
 - Estatutos de la junta de conservación

Artículo a añadir. ... Tramitación.

- a) Propuesta de plan especial de asentamiento (a realizar por particulares o subsidiariamente ayuntamiento) y creación de la junta de conservación entre los propietarios

- b) Consultas ambientales y sectoriales, determinando las medidas correctoras y compensatorias
- c) Elaboración del plan especial de asentamiento subsanado
- d) Aprobación por acuerdo de plenos del municipio o municipios donde esté.
- e) Nuevas consultas sectoriales y exposición públicas del documento corregido hasta el cierre de dichas consultas
- f) Aprobación provisional y envío a Cuotex.
- g) Informe, si procede de la comisión de urbanismo y ordenación del territorio.
- h) Aprobación por el consejero competente.
- i) Publicación.

CAPÍTULO 3. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

...

SECCIÓN 2ª. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 67. Plan General Municipal.

1. El plan general municipal tiene por objeto establecer la ordenación urbanística de los municipios de Extremadura y la planificación de su desarrollo.
2. El ámbito de los planes generales municipales será el término municipal ocupado por el núcleo urbano y el suelo rústico de protección leve, de conformidad con los planes de ordenación territorial.
3. ...

Artículo 68. Plan Estructural Municipal.

1. El plan estructural municipal deberá contemplar las siguientes pautas de ordenación:
 - a) Análisis y diagnóstico del ámbito del plan desde el punto de vista ambiental, social y económico.
 - b) Objetivos generales del modelo territorial y urbano.
 - c) Estrategias de revitalización del núcleo existente y alternativas de ordenación y, en su caso, de crecimiento, con justificación de la alternativa elegida.
 - d) Estrategias y, en su caso, normas de ordenación para favorecer la cohesión social y la ordenación con perspectiva de género en los términos definidos en esta Ley.
 - e) Normas, recomendaciones o criterios orientativos de desarrollo de la ordenación pormenorizada.
2. Deberá definir y concretar las siguientes determinaciones estructurales ~~que deben ser definidas en dichos planes serán las necesarias para definir la estructura y el modelo urbano del núcleo en función de sus características, y como mínimo las siguientes:~~
 - a) Clasificación y categorización del suelo.
 - b) Regulación de usos y actividades del suelo rústico, conforme a sus categorías. Dicho aspecto no es preciso regularlo si estuviera establecido por un Plan de Suelo Rústico vigente en el término municipal que el Ayuntamiento optara por asumir.
 - c) Señalamiento de los sistemas generales de rango supramunicipal en desarrollo de los planes territoriales.
 - d) La delimitación de los sectores con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación, al menos uso global, aprovechamiento, cesiones obligatorias y modalidad de ejecución.
 - e) Evaluación de la sostenibilidad urbana mediante la cuantificación de los estándares urbanísticos existentes y justificación de las medidas para alcanzar o mejorar, en su caso, los indicadores urbanísticos de sostenibilidad urbana definidos en el Artículo 39.

Los municipios de relevancia deberán contener, además:

- f) Sistema general urbano de zonas verdes, espacios libres, dotaciones públicas e infraestructuras. Y en los núcleos de relevancia con una población superior a 10.000 habitantes deberán contener, además:
- g) Delimitación del área o áreas de reparto, su aprovechamiento medio, uso global y prohibidos.
- h) Justificación del cálculo del aprovechamiento y los coeficientes homogeneizadores, en su caso.
3. **Deberá contener el siguiente contenido documental:** tener la Los planes estructurales municipales contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:
- ..
- g) **Resumen ejecutivo**
- ...

SECCIÓN 3ª. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

Artículo 72. Plan especial.

1. ...
2. Los planes especiales podrán tener, entre otras, las siguientes finalidades:
 - a) La ordenación y protección de conjuntos históricos, zonas arqueológicas y cualquier otro ámbito declarado Bien de Interés Cultural.
 - b) La ordenación de la movilidad.
 - c) La ordenación de actividades turísticas o productivas.
 - ~~d) La ordenación de los asentamientos.~~ **(Al apartado de ordenación territorial)**
 - e) ...
3. ...

Artículo 73. Catálogo.

1. ...
2. Las determinaciones del catálogo que afecten a los bienes de interés cultural y a los bienes incluidos en el inventario del patrimonio histórico y cultural de Extremadura, **y en el inventario de arquitectura vernácula** serán determinaciones de ordenación estructural. El resto de bienes incluidos y sus determinaciones serán detalladas.

Todos los elementos protegidos tendrán definido su fuente de protección (BIC, IPHACE, IAV ó interés municipal. Así como su grado de protección (integral, parcial o ambiental) de cara a la posible determinación de exenciones o rebajas impositivas proporcionales a dicho grado.
3. ..

SECCION 4ª INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

...

Artículo 75. Estudio de detalle.

1. ...
2. Los estudios de detalle no podrán, en ningún caso, modificar determinaciones estructurales **del planeamiento general municipal**, ni establecer nuevos usos **globales**.
3. ...

Artículo 76. Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

1. Los Municipios podrán, sin contradecir ni modificar las determinaciones del plan general de ordenación urbana, ni las normas específicas sectoriales de rango superior, aprobar ordenanzas urbanísticas con diferentes finalidades:

- a) Regular los aspectos morfológicos y ornamentales de las edificaciones
 - B) Regular las condiciones de las obras de edificación y urbanización
 - c) Regular las condiciones de las actividades susceptibles de autorización
 - d) Regular las condiciones de salubridad, gestión de residuos o vertidos.
 - d) Regular las condiciones de calidad urbana, espacios libres, contaminación lumínica, etc.
2. Serán elaboradas por los propios ayuntamientos, directamente o en colaboración con las Oficinas Técnicas Urbanísticas u otras entidades o administraciones que puedan prestar dicha ayuda.
3. ...

Artículo 77. Normas Técnicas Complementarias, de planeamiento. NTC-P

1. Las normas técnicas complementarias de planeamiento tendrán por objeto la determinación de criterios ...

...

CAPÍTULO 4. NORMAS COMUNES DE LOS PROCEDIMIENTOS

...

Artículo 79. Competencias para la aprobación de los planes de ordenación.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma tiene competencia para la aprobación de los siguientes instrumentos de ordenación:
- a) Directrices de Ordenación Territorial.
 - b) Planes Territoriales
 - c) Planes de suelo rústico
 -) Planes especiales de asentamiento
 - d) Planes con incidencia en la ordenación territorial
 - e) Proyectos de interés regional
 - f) Plan General Estructural.
 - g) Catálogo. Determinaciones de ordenación estructural.
 - h) Normas Técnicas de planeamiento.
2. Los municipios tienen competencia, la gestión y ejecución del planeamiento y la disciplina urbanística. para la aprobación de los planes generales detallados
- a) Plan General Detallado
 - b) Plan Parcial
 - c) Plan Especial, con la salvedad establecida en el Artículo 72.
 - d) Estudio de Detalle
 - e) Catálogo. Determinaciones de ordenación detallada.
 - f) Determinaciones de ordenación detallada. ...

TÍTULO III. LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 1ª. LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

...

Artículo 82. Modalidades de la actividad de ejecución.

La ejecución de las previsiones de los planes puede llevarse a cabo conforme a las siguientes modalidades de actuaciones de transformación:

Introducir cuadro aclaratorio de ACTUACIONES DE TRANSFORMACION (AT)		
AT URBANISTICA (si propietaria es la administración →AT simplificada)	DE NUEVA URBANIZACIÓN	SISTEMATICA (> 10.000 hab.) → UA INTEGRAL
		SIMPLIFICADA (< 10.000 hab.) → UA SIMPLIFICADA
	DE REFORMA O RENOVACION	SISTEMATICA (> 10.000 hab.) → UA INTEGRAL
		SIMPLIFICADA (< 10.000 hab.) → UA SIMPLIFICADA
AISLADA		
AT EDIFICATORIA		

...

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:
 - a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de la explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad para las personas de movilidad disminuida; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
 - b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.
 - c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo, en su caso, las de potabilización y, en todo caso, las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios
 -) Obras de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público. *(Separarlo en otra letra)*
 -) Obras de otras instalaciones, no básicas, que en su caso si hubiera que implantar, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento. *(Separarlo en otra letra)*
 - d) ..

TÍTULO IV. DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 133. Régimen del control administrativo de las actividades urbanísticas.

En este artículo se habla de la posibilidad de colaboración, entre los municipios y otros entes administrativos, pero no se define en que podría consistir este tipo de colaboración, por ejemplo respecto de los expedientes de disciplina, se debería aclarar la posibilidad de cobro por la gestión de este tipo de expedientes, lógicamente ninguna mancomunidad o ente administrativo, querrá asumir competencias de los Ayuntamientos sino recibe nada a cambio y menos en materia disciplinaria tanto de sanciones como de demoliciones, con las responsabilidades que ello conlleva. En aplicación de la presente ley y sin perjuicio de otros requisitos administrativos:

....

Artículo 134. Acceso a la información territorial y urbanística.

..

CAPÍTULO 1. LICENCIAS URBANÍSTICAS

..

Artículo 143. El procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística

Los plazos de resolución en licencias, respecto de Lsotex, se acortan aún más (licencia ocupación) y se suprime la posibilidad de justificar una ampliación. Además se concreta el carácter positivo del silencio administrativo. Para ello los municipios deberán contar con servicios técnicos o de apoyo con dedicación completa y esa no es la realidad.

...

CAPÍTULO 2. COMUNICACIONES URBANÍSTICAS PREVIAS

...

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

...

SECCIÓN 1ª. OBRAS Y USOS EN CURSO DE EJECUCIÓN, SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES

Artículo 156. Restauración de la legalidad urbanística

Es de destacar en este artículo, la supresión de la orden de demolición directa del edificio o instalación sobre el que a juicio del municipio no proceda su legalización, concediéndole con esta nueva Ley la posibilidad de presentar legalización en el plazo de dos meses, a todas las construcciones e instalaciones aún a sabiendas de que no se pueden legalizar, eso conlleva la dilatación en el procedimiento de restauración de la legalidad y en la realidad práctica que en ese plazo de tiempo a que las obras continúen su ejecución o incluso se terminen.

...

Artículo 157. Reposición de la realidad física alterada.

En su apartado 2 se establece la reducción de la multa al 50% en el supuesto del restablecimiento de la legalidad urbanística, la actual Ley del Suelo establece un 75%, se debería mantener este tipo de tanto por ciento, e incluso incrementarlo, para incentivar el restablecimiento de la legalidad urbanística.

...

CAPÍTULO 4. RÉGIMEN SANCIONADOR

...

Artículo 167. Tipificación de las infracciones urbanísticas

En las infracciones leves habla de ESCASA ENTIDAD Y REDUCIDO PRESUPUESTO, cuando se pueden considerar unas obras con estos calificativos, quien los define, deberían estar más acotados por la Ley.

...

Artículo 170. Reglas para determinar la cuantía de las sanciones

Se debería definir o acotar más las reglas de aplicación de sanciones, porque realmente quedan al albedrío del instructor del procedimiento, sobre todo respecto de la aplicación de las atenuantes y agravantes, habría que definir de forma más concreta respecto de la infracción cometida, que sanción aplicarle como hacía el reglamento de disciplina urbanística del 78, en la actual Ley respecto de las parcelaciones urbanísticas por ejemplo se establecen unos baremos, que se suprimen ahora.

...

Artículo 171. Competencias sancionadoras

Habla de que el importe de las multas corresponde a los Ayuntamientos, se podría contemplar la posibilidad de imposición de multas a otros entes administrativos, a los que el Ayuntamiento le hubiese cedido esas competencias y no sólo al órgano Autonómico por sustitución.

...

CAPÍTULO 5. INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 173. Competencias, función y facultades.

Como ya se ha mencionado anteriormente, se deberían en este artículo definir más las competencias de inspección a que vienen obligados, otros entes administrativos distintos al Ayuntamiento, y que contraprestación se van a llevar por ello, y decimos contraprestación porque ningún organismo le va a hacer el trabajo sucio a los Ayuntamientos en su municipio y de cara a los ciudadanos, como son demoliciones y sanciones, sin nada a cambio.

...

-
- Desparece el actual artículo 191 que regula las ordenes de ejecución tan importantes en el desarrollo de un municipio en el día a día.
 - Se establece un plazo de 10 años para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad, este tipo de plazo supondrá que los expedientes de este tipo se alarguen en el tiempo sin que recaiga sobre ellos resolución alguna, ralentizando las labores de restablecimiento de la legalidad urbanística.
 - La defensa de la legalidad urbanística debe ser más ágil por parte de la administración competente, y esta medida lo que va a suponer en la realidad es que los procedimientos de este tipo se alarguen en el tiempo, porque ningún alcalde va a tener prisas en resolver un expediente de este tipo con lo que ello conlleva, si tiene 10 años para hacerlo, (quien sabe si lo mejor no será pasar la bola de esta responsabilidad al siguiente alcalde que llegue, en otra legislatura).